

Tilstandsrapport



Enebolig



Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES



HADSEL kommune



gnr. 73, bnr. 43

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 21646-1241

Referansenummer: HJ1246

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

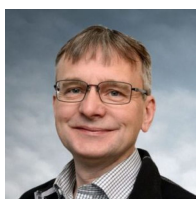
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i to plan med loft og kjeller fra 1952 og tilbygg med loft og kjeller fra 1986 med grunnoppbygging i henhold til byggeår. Boligen gir generelt ett moderat helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold - og bygningsmessig standard hensyntatt bygningens alder.

Boligens alder tilsier også at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater.

Takrenner og nedløpsrør i plast, delvis tilkoblet ukjent bortlednings system i grunnen.

Veggene i eldste del har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre både opprinnelig del og tilbygg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen koblete glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre fra stue, verandaer i tre fra stue, malt balkongdører i tre til verandaer på loft. Kjellerdør i tilbygg i malt tre. Dør fra vaskerom i malt tre. Enkel kjellerdør i tre til eldste del.

Verandaer loft med adkomst fra soverom, danner tak over boligrom under og er tekket med pappteppe og spaltegulv over bølgeblikk.

Begge verandaer har takoverbygg.

Verandaer rundt store deler av 1 etg. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundamenter til grunn.

Betongtrapp til svalgang under veranda til tilbygg.

Tretrapp fra terrasse veranda 1 etg.

Rampe i tre fra terreng til veranda 1 etg.

Tretrapp fra terreng til hovedinngang.

Tretrapp fra terreng til inngang vaskerom.

Betongtrapp til kjeller eldste del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I tilbyggdel er det en elementpipe i lettklinker hvor det ikke er tilknyttet ildsted.

Gulvet i eldste del er av betong. Veggene har betong/mur.

I kjelleren tilbygget har gulvet laminat på betongdekke og betong. Veggene har panel og noe plater samt noe upusset lecamur. Taket er av panel.

Vegger av betong, gulv av betong, taket har plater.

Til kjeller tilbygg har boligen har lakkert tretrapp med sklisikring i trinn.

Til loft har boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk i dusjnisse er målt til 5.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom 1 etasje

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Motstående rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1 etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til under badekar er ca. 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41.

Det er 2 plastluker i rommet, en i dusjnissen og en under badekaret.

Beskrivelse av eiendommen

Smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt bide, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er 2 fuktstyrte vifter i rommet, en på yttervegg og en i taket.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående rom mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber med og uten plastkappe.

Plast (rør i rør) fra 2010 i forbindelse med renovering av badet 1 etg. Koblingssentral for plastrør i rom med VV-bereder.

Nye plast rør til bad 1.etg i 2010, delvis nytt røropplegg til kjøkkenet i 2008.

Inntaksledning (kobber med plastkappe) med stoppekran i rom med VV-bereder (nyere del).

I eldre del er det vannledning i plast (med stoppekran) som går ut til utvendig vannkran

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bygget har luft til luft varmepumper en innderdel i stue og en i kjeller tilbyggs del, ukjent alder.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i rom med sluk i kjeller tilbyggsdel.

Det observeres en 30 l VV-bereder (2008) i kjellerrom i eldste del.

Det var ikke varme i den på befaringstidspunktet, ukjent funksjon, det anbefales nærmere undersøkelser.

Normalt opplegg. Deler av det elektriske anlegget er fra 2008, noe er fra 1986. Det er 2 sikringsskap, et mindre i entreen og et større i kjellerbod, tilbyggsdel.

Boligen er utstyrt med (seriekoblede) brannvarslere og slokkeapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det meste av dreneringen er trolig fra 1986, da ny del av boligen ble satt opp. Det er ikke kjent om dreneringen rundt eldste del ble tatt samtidig.

I 2019 ble deler av dreneringen mot sør tatt etter at utløpet var blokkert/grodd igjen

Eldste del av bygningen har betonggrunnmur tilbyggsdel fra 1986 har lettklinkermur .

Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannverk.

Septiktanken er av ukjent type.

Ukjent om det har vært eller er oljetank på eiendommen, dette bør undersøkes nærmere med tanke på at det har vært ett fyrrom i kjeller tilbyggs del.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	389 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	293 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig bygg fra ca. 1952.

Det er foreligger godkjente byggetegninger fra 1983 for tilbygg og som vertikal delt bolig. Det er noe avvik fra disse.

Mellom 2008-2010 ble bygget omgjort/slått sammen til en boenhet, derfor er det endret noe for romløsninger i 1 etg og loft. I samme periode utvidelse av altaner, endring av trapper ved inngangspartier. Det er ikke fremlagt dokumentasjoner/tegninger på dette.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Dobbelgarasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjent byggetegning fra 31.07.1980

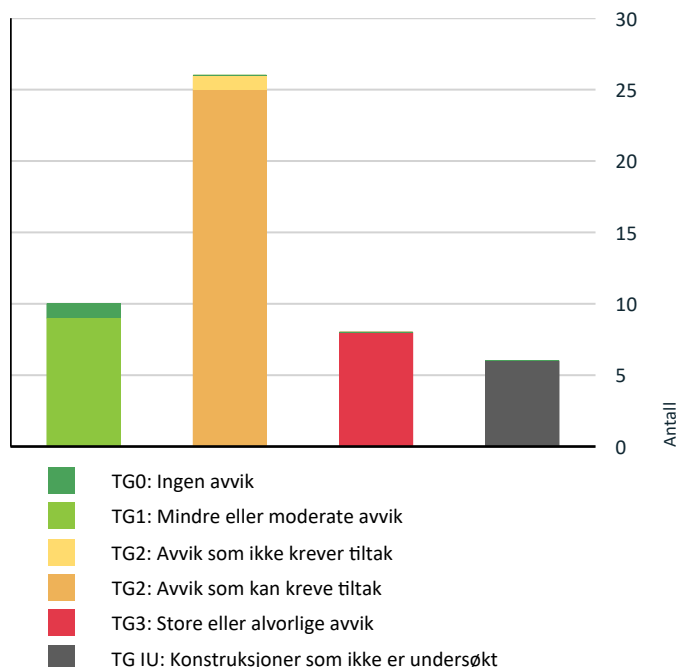
Stor garasje med hundegård på siden

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjent byggetegning fra 03.07.2008

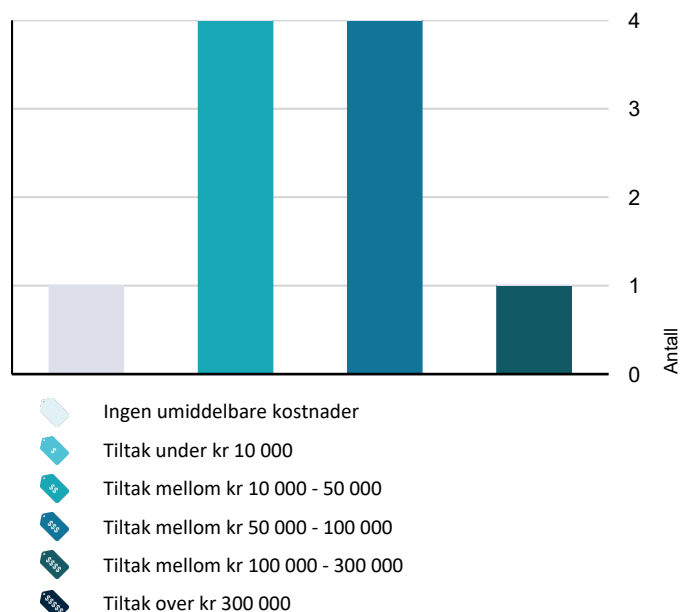
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandaer loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Verandaer 1 etg.	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kjeller eldste del	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapp til loft	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Tilbygg fra 1986 (Bygget som egen vertikaldelt boenhet)

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Ombygging	Bygget ble ombygget til en boenhet.
1986	Tilbygg	Bygging av tilbygg som utgjorde en egen boenhet, vertikaldelt. Div. påkostninger/oppgraderinger oppgitt av eier. - Garasje ca 1970. - Garasje med tilbygd hundegård ca. 2008. - Nytt kjøkken i 2008. - Nytt bad i 1. etasje i 2010. - Det ble lagt gulv i kjelleren i 2022. Listverk ble lagt og veggplatene på et par vegger i kjelleren ble byttet ut i 2023. - Malt diverse rom, blant annet stue, et soverom og et rom i kjeller i 2022. - Rev en vegg mellom to soverom i 2022. Der har vi ikke tatt bort døren, så det ene soverommet har to dører nå. Div. feil og mangler oppgitt av eier. - Badet, se vedlagt reklamasjonsrapport. - Vi oppdaget at det kom vann opp mellom flisene på badet, fikk derfor en vurdering på dette, for å bruke ift boligkjøperforsikring. Der fikk vi ikke dekket nok til å reparere badet, så det ble ikke gjort. På badet har det vært lagt nye fuger mellom flisene etter denne rapporten, og byttet noen fliser. Det kommer ikke, så vidt vi kan se, vann opp mellom flisene lengre. Men vi har ikke gjort noe mer enn det. - Noen vinduer og en skyvedør ut til verandaen bør byttes. - Den ene garasjedøra (til den minste garasjen) er ødelagt. - Det er ikke isolert i veggene i garderoben like ved ytterdøra. - Nede i kjelleren har det vært revet en vegg, der er det elektriske ikke ordnet enda, så det henger en bryter i taket som tidligere hang på veggen som er revet. - Det er ikke lagt gulv på det tekniske rommet i kjelleren, samt et annet rom i kjelleren som de forrige eierne klargjorde for våtrom/badstue.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det observeres stedvis rust på plater og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales nærmere vurderinger av rustskader, det må påregnes vedlikehold.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast, delvis tilkoblet ukjent bortlednings system i grunnen.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det observeres noe skader på takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må påregnes noe vedlikehold og/eller utskiftning av takrenner og nedløp.
Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

I tidligere salgsoppgave er det nevnt at eldste del er etterisolert med innblåst Glava og at garderobe ved hovedinngang ikke er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre både opprinnelig del og tilbygg. Deler av taket er ikke innsisert da det er innebygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble ikke målt unormale fuktverdier i takkonstruksjon på de steder som er aktuelle.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere vurderinger anbefales.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og noen koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre fra stue, verandadør i tre fra stue, malt balkongdører i tre til verandaer på loft. Kjellerdør i tilbygg i malt tre. Dør fra vaskerom i malt tre. Enkel kjellerdør i tre til eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Verandaer loft

Verandaer loft med adkomst fra soverom, danner tak over boligrom under og er teknet med papptekke og spaltegulv over bølgeblekk. Begge verandaer har takoverbygg.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det observeres at rekkverk er skrudd gjennom tekkingen, det utgjør fare for lekkasjer.

Det observeres noe rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Nærmere vurderinger anbefales. Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Verandaer 1 etg.

Verandaer rundt store deler av 1 etg. Bygget i impregnerte materialer, fundamentert mot vegg og tresøyler til betongfundamenter til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe sprekker i betongfundamenter ved svalgang til kjellerinngang til tilbyggsdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Betongtrapp til svalgang under veranda til tilbygg.
Tretrapp fra terrasse veranda 1 etg.
Rampe i tre fra terreng til veranda 1 etg.
Tretrapp fra terreng til hovedinngang.
Tretrapp fra terreng til inngang vaskerom.
Betongtrapp til kjeller eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Betongtrapp til svalgang under veranda til tilbygg- mangler håndlist/rekkverk
Tretrapp fra terrasse veranda 1 etg. - mangler rekkverk.
Rampe i tre fra terreng til veranda 1 etg. - mangler delvis rekkverk.
Tretrapp fra terreng til inngang vaskerom - mangler rekkverk.
Betongtrapp til kjeller eldste del - mangler håndlist/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres rekkverk eller håndlist i trapper og ramper med høyder over 50 cm for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en betydelig fare, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er noe ekstra slitasje og fuktstukninger i skjøter i deler av laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det trebjelkelag, gulv på grunn i kjeller er av betong.

Det ble stedvis registrert en del knirk i gulvet.

Huset er 73 år gammelt, og det må påregnes noe avvik ut over dagens toleransekrav for høydeavvik og stivhet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Det vil si at siste frist for å begynne målingen er første halvdel av februar.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I tilbyggdel er det en elementpipe i lettklinker hvor det ikke er tilknyttet ildsted, derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.

I henhold til forskriften skal alle fire sider av teglsteinspiper være synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser/vurderinger anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

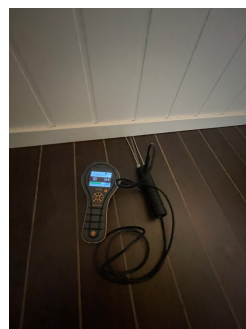
TG 1 Kjeller tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren tilbygget har gulvet laminat på betongdekke og betong. Veggene har panel og noe plater samt noe upusset lecamur. Taket er av panel. Fuktmålinger er foretatt på treverk mot vegger og golv uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 14%.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Kjeller eldste del

Tilstandsrapport

Vegger av betong, gulv av betong, taket har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktsmålinger på treverk i kjeller viser forhøyede fuktverdier. Det er registrert typisk "kjellerlukt".

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak vil eventuelt være avhengig av bruken av kjelleren. Nærmere vurderinger anbefales.

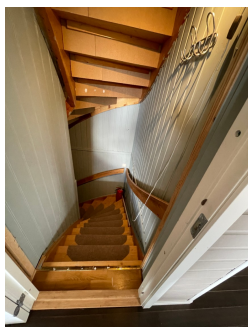


TG 1 Innvendige trapper

Til kjeller tilbygg har boligen har lakkert tretrapp med sklisikring i trinn.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Innvendige trapp til loft

Til loft har boligen har malt tretrapp.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører på loft.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



VÅTROM

LOFT > BAD 2

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader.

Det er observert skader i overflatene, blant annet hull i veggene etter skruer og avrevet tapet i dusjsonen og ellers. Stedvis er membran løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan skadene også utvikle til tilliggende konstruksjoner.

Overflatene må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Skader på membran og tapet i våtsonen kan føre til vanninntrengning og påfølgende råte- eller muggskader.

Prisestimat gjelder kun skifte av overflater vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



LOFT > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk i dusjnise er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er kun sluk inne i dusjnisje, denne dekker ikke lekkasjevann ellers på våtrommet. da terskel til dusjnisje er 70mm
Stedvis er membran løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at lekkasjevann fra hele våtrommet kan ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen utenfor dusjsonen.

Membran som har løsnet fra vegg bør utbedres for å hindre at vann trenger inn bak konstruksjonen, da dette kan medføre fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



LOFT > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer mangler tetting mot membran.

Stedvis er membran løsnet fra vegg som kan føre til at vann trenger inn bak konstruksjon.

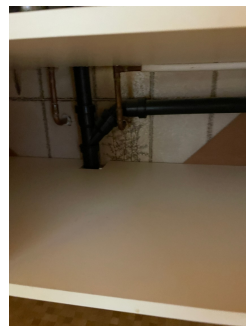
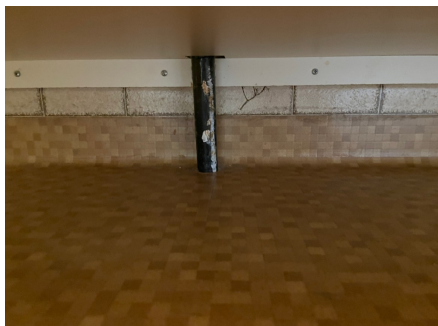
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rørgjennomføringer bør tettes forsvarlig mot membran, og løsnet membran må festes eller utbedres for å sikre tett sjikt.

Dette bør gjøres for å unngå risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygget.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD 2

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



LOFT > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig. Om rommet skal kunne tilfredsstillе dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader.

Det observeres skader i overflaten som huller i vegg etter skruer og skader som avrevet og løsnet tapet.

Konsekvens/tiltak

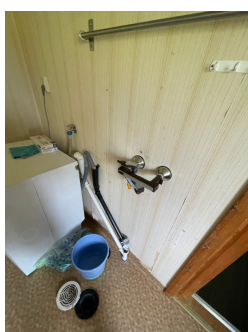
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Overflatene må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Skader på membran og tapet i våtsonen kan føre til vanninntrengning og påfølgende råte- eller muggskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

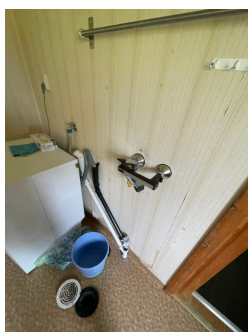
- Det er avvik:

Tidligere skyllekar under blande batteri er fjernet, Avløp er midlertidig blindet skruer hull ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Motstående rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



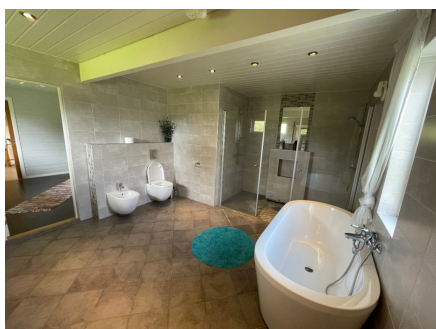
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til under badekar er ca. 11 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det observeres noe sprekker i noen fliser ca. over midt på gulvet.

Det observeres noe dårlige fuger

Det observeres at det trekker vann fra dusjoner og ut mellom glassvegg, der er lagt en gummilist for å avhjelpe dette.

Det ble utført fuktmålinger i gulvet i rommet under uten å finne noe unormalt.

Kommentar fra selger: Vi oppdaget at det kom vann opp mellom flisene på badet, fikk derfor en vurdering på dette (Se vedlagt reklamasjonsrapport), for å bruke 1ft boligkjøperforsikring. Der fikk vi ikke dekket nok til å reparere badet, så det ble ikke gjort. På badet har det vært lagt nye fuger mellom flisene etter denne rapporten, og byttet noen fliser. Det kommer ikke, så vidt vi kan se, vann opp mellom flisene lengre. Men vi har ikke gjort noe mer enn det.

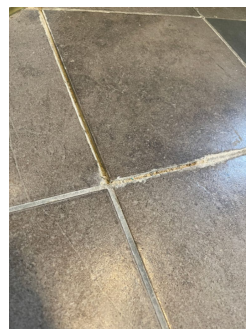
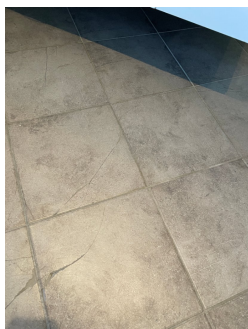
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Nærmere vurderinger anbefales.

Prisestimat kun for utbedring av gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastluker i rommet, en i dusjnisen og en under badekaret. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

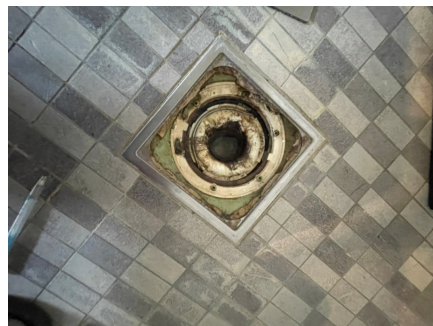
Badekaret må tas frem for rengjøring og inspeksjon av sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk i dusj

HOVEDETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, vegghengt bide, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



HOVEDETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er 2 fuktstyrte vifter i rommet, en på yttervegg og en i taket.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

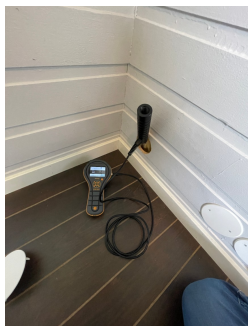
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i motstående rom mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

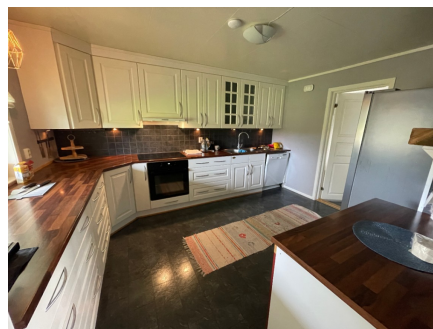
- Det er avvik:

Det er mindre fuktskjolder/småskader på front under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber med og uten plastkappe.

Plast (rør i rør) fra 2010 i forbindelse med renovering av badet 1 etg. Koblingssentral for plastrør i rom med VV-bereder.

Nye plast rør til bad 1.etg i 2010, delvis nytt røropplegg til kjøkkenet i 2008.

Inntaksledning (kobber med plastkappe) med stoppekran i rom med VV-bereder (nyere del).

I eldre del er det vannledning i plast (med stoppekran) som går ut til utvendig vannkran

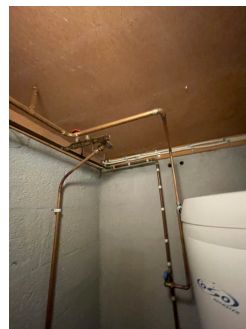
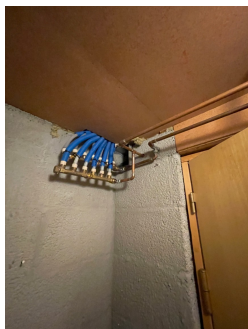
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder alle kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Bygget har luft til luft varmepumper en innderdel i stue og en i kjeller tilbyggs del, ukjent alder.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i rom med sluk i kjeller tilbyggsdel.

Årstall: 2013

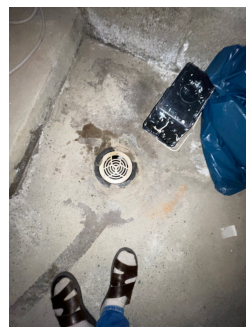
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannstank - 2

Det observeres en 30 l VV-bereder (2008) i kjellerrom i eldste del.

Det var ikke varme i den på befaringstidspunktet, ukjent funksjon, det anbefales nærmere undersøkelser.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normalt opplegg. Deler av det elektriske anlegget er fra 2008, noe er fra 1986. Det er 2 sikringsskap, et mindre i entreen og et større i kjellerbod,

Tilstandsrapport

tilbyggsdel.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

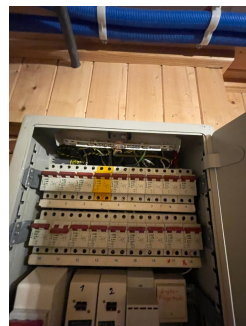
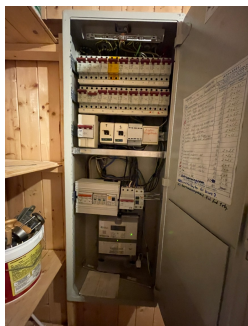
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er en del avvik på det elektriske anlegget som manglende dekning i el-skap, løse deksel på koblinger, løse ledninger.

På grunn av alder og avvik samt at det er over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales det kontroll av elektroinstallatør eller EL-takstmann. Kostnadsestimat for el-kontroll er kr 15000. Det gis ikke prisestimat for retting av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med (seriekoblede) brannvarslere og slokkeapparat i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det meste av dreneringen er trolig fra 1986, da ny del av boligen ble satt opp. Det er ikke kjent om dreneringen rundt eldste del ble tatt samtidig. I 2019 ble deler av dreneringen mot sør tatt etter at utløpet var blokkert/grodd igjen

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Manglende fuktsikring gjelder eldste del.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldste del av bygningen har betonggrunnmur tilbyggsdel fra 1986 har lettklinkermur .

TG 2 Terrengforhold

Terrenget faller lett mot bygning som gjør at både overvann fra terreng og vann fra taknedløp kan renne mot fundamenter og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og overflatevann samt vann fra taknedløp ledes vekk fra bygningen. Dette er viktig for å redusere risikoen for vannansamlinger mot fundamenter og grunnmur, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell forbedring av drenering og bortledning av vann fra taknedløp.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat vannverk.

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

TG IU Oljetank

Ukjent om det har vært eller er oljetank på eiendommen, dette bør undersøkes nærmere med tanke på at det har vært ett fyrrom i kjeller tilbyggs del.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med saltak tekket med bølgeblekk. Takrenner i metall mot vest, ikke montert takrenner mot øst. Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med stående kledning. 2 stk vippeporter i tre, portåpner til den ene. Gangdør i bakkant. En del fuktmerker innvendig i veggpanel. En del utvendig overfladisk slitasje. Det er bygd en "le-vegg" i tre mellom garasjene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Stor garasje med hundegård på siden



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stor nyere garasje. Saltak med taktekke av metallplater, undertak av Brettex. Takrenner og nedløp i metall.

Vegger av bindingsverk med liggende kledning. fundamentert på ringmur på plate på mark.

Leddport i aluminium med portåpner. Dør med glass sidefelt på langvegg mot huset. 2-lags vindu fra 1975. Eget sikringsskap i garasjen.

Det er bygd en hundegård på vestsiden av garasjen. Synlig treverk er i all hovedsak ubehandlet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

293 m²/293 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 6 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Garderobe, Kjøkken, Spisestue, Stue, Gang, Vaskerom, Hall m/trapp, 2 Bod, Hobbyrom, Fyrrom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Dobbelgarasje, Stor garasje med hundegård på siden

Bruksareal andre bygg: 96 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandnesveien 33 ,8450 STOKMARKNES 84 m ² 1953 3 sov		2 350 000	2 550 000		2 550 000	21 795
2 Bjønnåsen 10 ,8450 STOKMARKNES 174 m ² 1974 2 sov	08-04-2025	2 800 000	3 150 000		3 150 000	16 667
3 Bitterstadveien 21 ,8450 STOKMARKNES 157 m ² 1974 3 sov	06-11-2024	1 990 000	1 900 000		1 900 000	10 053
4 Eidsfjordveien 2326 ,8450 STOKMARKNES 265 m ² 1982 5 sov	14-11-2016	2 950 000	2 600 000		2 600 000	9 811

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	8 520
Renovasjon Forsikring	Kr.	5 928
Forsikring	Kr.	15 853
Vedlikehold - Estimert av takstmann	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	100 000

Stor garasje med hundegård på siden

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Stor garasje med hundegård på siden	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 950 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

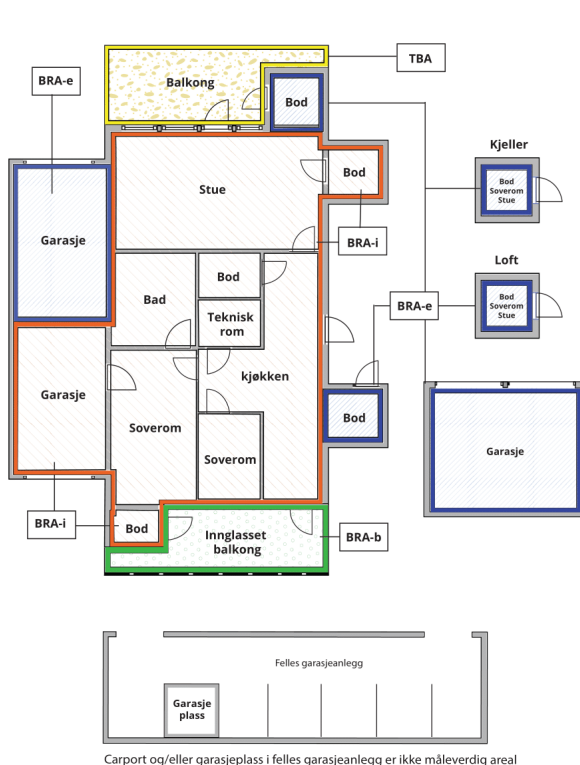
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	107			107	27	8	115
Hovedetasje	123			123	129		123
Kjeller tilbygg	63			63	22		63
Kjeller gammeldel						47	47
SUM	293				178	55	348
SUM BRA	293						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bad 2		
Hovedetasje	Vindfang, garderobe, kjøkken, spisestue, stue, gang/strykerom, vaskerom, bad		
Kjeller tilbygg	Hall m/trapp og dør til utv. trapp, bod, bod 2, hobbyrom, berederrom, soverom		
Kjeller gammeldel		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger fra opprinnelig bygg fra ca. 1952.

Det er foreligger godkjente byggetegninger fra 1983 for tilbygg og som vertikaldelt bolig. Det er noe avvik fra disse.

Mellom 2008-2010 ble bygget omgjort/slått sammen til en boenhet, derfor er det endret noe for romløsninger i 1 etg og loft. I samme periode utvidelse av altaner, endring av trapper ved inngangspartier. Det er ikke fremlagt dokumentasjoner/tegninger på dette.

Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			

SUM BRA

33

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjent byggetegning fra 31.07.1980

Kommentar:

Stor garasje med hundegård på siden

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Hundegårder er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjent byggetegning fra 03.07.2008

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	267	26
Dobbelgarasje	0	33
Stor garasje med hundegård på siden	0	63

Kommentar

Enebolig Kjeller eldste del er ikke tatt med på grunn av lav takhøyde.

Dobbelgarasje

Stor garasje med hundegård på siden

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Tommy Fagerli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	73	43		0	2049.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsfjordveien 2259

Hjemmelshaver

Nicolaysen Adrian, Nørve Natalie Juliann
Svendsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, med stor enebolig og to garasjer og hundegårder har beliggenhet i landlig område på Kalsnes i Eidsfjorden. Det er ca. 16km til kommunesentret Stokmarknes som har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Det er ca. 32 km til Sortland by, som er regionsenter i Vesterålen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei inn til eiendommen. Det forutsettes veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk Kalsnes vannverk

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset oppkjøring og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
3 040 604	2024

Formuesverdi	År
3 235 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				15 853
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2025		Gjennomgått	7	Ja
eiendomsverdi.no	06.08.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	5	Nei
gardskart.nibio.no	06.08.2025	Kart over eiendommen	Gjennomgått	1	Ja
Reklamasjons rapport	02.05.2023		Gjennomgått	9	Ja
Tegninger			Gjennomgått	10	Nei
Tidligere tilstandsrapport	26.01.2023		Gjennomgått	41	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ1246>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Reklamasjonsrapport

📍 Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES

📖 HADSEL kommune

gnr. 73, bnr. 43



Befaringsdato: 02.05.2023

Rapportdato: 21.06.2023

Oppdragsnr.: 14926-1162



TakstTeam
VETERÅLEN

Gyldig rapport
21.06.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen og Lofoten med 5 ansatte og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

21.06.2023 | SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS

Postboks 226
76 12 60 00

Rapportansvarlig

Halvor Kinn
Uavhengig Takstingeniør
halvor@ttv.as
900 27 078

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
02.5.2023	12:00:00	14:00:00	Halvor Kinn	Takstingeniør
			Natalie Juliann Svendsen Nørve	Eier
			Adrian Nicolaysen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	73	43	0	2049.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsfjordveien 2259

Hjemmelshaver

Nicolaysen Adrian, Nørve Natalie Juliann Svendsen

Beskrivelser

RAPPORTEN

Rapporten omhandler KUN de av rekvirent påviste konstruksjoner.

Det er viktig å være klar over at denne bygningsmessige rapporten er basert på en "Nivå-1" - kontroll av bygningen og bygningsdelene, dvs. en visuell befarings av objektet uten inngrep i konstruksjoner.

Det er derfor begrensede muligheter for å oppdage skjult svikt inne i noen av de tilstøtende konstruksjoner, og takstmannen har ved slike tilfeller markert dette ved uttrykket "mulig skjult svikt".

Dette innebærer at det kan være svikt i konstruksjonen fordi korrekt utførelse ikke kan verifiseres eller dokumenteres, og behøver nødvendigvis ikke bety at det er svikt.

En slik kommentar medfører allikevel at man bør vurdere å undersøke forholdet nærmere, dvs. en "Nivå-3" -kontroll, ved å gjøre inngrep i konstruksjonen.

UAVHENGIGHET OG HABILITET

TakstTeam Vesterålen AS er et frittstående og uavhengig takstfirma.

Vi arbeider bl.a. med skadetaksering, verditaksering (av boligeiendommer, næringsseiendommer og tomter/ tomteområder), byggek kontroll, uavhengig kontroll, oppfølging av nybygg både av økonomisk og bygningsmessige forhold, bygningsmessige vurderinger, reklamasjonsvurderinger osv.

Før vi påtar oss ethvert oppdrag har vi sjekket vår uavhengighet til partene og funnet dette forhold å være i orden.

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Enebolig, byggeår 1952 og tilbygget i 1986.
Opplysning iht. tidligere takst.

BYGNINGENS REFERANSENIVÅ

For denne bygningen er referansenivået ved byggeår og/ eller utførelse av arbeider i forbindelse med modernisering i ettertid.

Referansenivået er den definerte teknisk tilstand vi måler mot når vi ansetter tilstandsgrad eller vurderer svikt.

Referansenivået er normalt gitt ved bygningslovgivningens materielle krav til byggverket når det ble oppført, eventuelt søkt om byggetillatelse eller senere ombygd, tilbygd, fornyet, reparert eller lignende.

Dette er krav i følge byggeforskriftene/ tekniske forskrifter og bygningslovens krav til fagmessig og teknisk forsvarlig utførelse av ethvert byggearbeid.

Fagmessig og teknisk forsvarlig utførelse må vurderes ut fra de krav som fremgår av veiledning til forskrifter, Norsk Standard, Byggforsks Byggdetaljblader og monteringsanvisninger for materialer/produkter som inngår i byggverket.

Videre kan referansenivået omfatte spesielle krav som er avtalt ved oppførelse av byggverket, for eksempel Våtromsnormen.

I rapporten benyttes begrepet svikt, hvor dette begrepet har følgende betydning: Svikt = Negativt avvik fra angitt referansenivå.

BEFARING OG REGISTRERING

Rapporten er basert på en nivå 1-registrering, dvs. en registrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger, uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Der det har vært behov, og etter avtale med oppdragsgiver, er det gjort undersøkelser på nivå-3, dvs. inngrep i konstruksjonen for å kunne avdekke svikt.

BYGNINGENS PÅREGNELIGE TILSTAND

Påregnelig tilstand er forventbar tilstand ut fra referansenivået med tillegg av opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen.

Dette innebærer at feil som det er opplyst om på forhånd av et salg er påregnelig tilstand i ettertid hos en kjøper.

Feil som er opplyst om, er dermed ikke å betrakte som svikt. Når det ikke er gitt annen dokumentasjon enn husets byggeår er påregnelig tilstand gitt ut fra referansenivået.

Når det er gitt tilleggsopplysninger kan påregnelig tilstand være høyere enn referansenivået ved opplysninger om spesielle kvaliteter, eller lavere ved opplysninger om feil eller skader.

Det er viktig å være klar over at man ikke kan sammenligne eldre hus med dagens standard i henhold til dagens gjeldende forskriftskrav for nybygg. Utførte oppgraderinger eller forbedringer av vesentlig art (tilbygg/ombygg), kan ha utløst nyere forskriftskrav enn de som gjaldt når bygget ble oppført / byggemeldt. Man må regne med at tilstanden følger et normalt forløp av elde og slitasje fra bygget var nytt, og frem til nå korrigeret for vedlikehold, skader og evt. feil utførelse.

HISTORIKK

Signert kjøpekontrakt 17.09.2021.

Tinglyst overdragelse 04.11.2021.

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

Eier ønsker en vurdering av våtrom mot de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen ved kjøp av bolig.

Rapporten inneholder:

- Vurdering
- Utbedringsmetode
- Kostnadsvurderinger (rapportens kostnad er ikke inkludert i oppgitt utbedringskostnad)

Takstmannen tar ikke ta stilling til, eller vurderer, skyld eller ansvar.

KOSTNADER

Kostnad er estimert til:

kr. 450.000. - (kronerfirehundreogfemtusen/100) inkl. mva.

Det legges til grunn at dette er grovt beregnede kostnader da både utbedringsomfang og -metodikk ikke kan avklares før det er foretatt nærmere undersøkelser av bjelkelaget.

For sikker kostnadsberegning anbefales derfor ovennevnte tiltak, noe som etter mitt skjønn vil sikre den videre prosess og saksgang i forbindelse med evt. reklamasjon mot selger.

Denne rapport er derfor å anse som en midlertidig rapport som kun gir en grunnleggende informasjon i de omtalte forhold.

Bad 1. etasje

HISTORIKK

Eier opplyser at de i forbindelse med salgsprosess har fått utført tilstandsrapport for salg av boligen hvor det fremkommer avvik de ikke har vært kjent med tidligere.

Eier opplyser at ved bruk av dusjen så renner vannet ut på gulvet og slik har det vært siden de overtok boligen, for å begrense dusjvann ut i rommet har eier lagt håndduker på gulvet utenfor dusjnisen. I 2023 har de oppdaget sprekk i fugemasse mellom fliser i og ved dusjnise.

Sprekk i fliser midt i baderommet har de blitt oppmerksom på etter utført tilstandsrapport.

Befaringsdato tilstandsrapport: 26.01.2023

I tilstandsrapporten har taksmannen registrert flere avvik på punkt "Overflater Gulv"

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sprekk i 2 flis foran vask. 3-4 flis foran midten av dusjnise er i ferd med å løsne. Det er svikt i gulvet i dette området, på befaringen kom det vann opp i fugene når man trådte på disse flisene. Det er uklart om fukten beveger seg under flisene eller kommer "direkte" fra dusjnisen (åpning på 50-60 cm mellom dørene). Det er 1-1,5 cm fall fra dør til sluk under badekar, men laveste punkt virker å være midt utpå gulvet. Det ble foretatt fuktsøk, som viser forhøyet fuktverdi.

INFORMASJON I DOKUMENTER

Verdi- og Lånetakst er datert 03.06.2019 med befaringsdato 05.10.2018.

I Verdi- og Lånetaksten er det ikke opplyst/ informert om noen negative forhold mht. det påpekte forhold.

Generelt fremkommer det i Verdi- og Lånetakstens forutsetninger at rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Egenerklæring utfylt av selger, datert 18.06.2019.

I egenerklæring fra selger er det ikke opplyst/ informert om noen negative forhold mht. det påpekte forhold.

Opplysninger i egenerklæringen vedr. bad i 1. etasje.

- Iht. egenerklæring har boligen nytt bad i 2010.
- Arbeidet er ikke utført av faglært.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
- Arbeidet er utført ved egeninnsats/vennetjeneste.

I egenerklæringen er det i tillegg kommentert at badet er nytt i 2010, at arbeidet er utført av dyktige fagfolk og at arbeidet er utført etter våtromstandard.

UNDERTEGNEDES VURDERING

Beskrivelse av badet.

Romslig bad med flislagt gulv og vegger. Dusjnise med opplegg for to dusjer og sluk i midten. Dusjnisen er dels avgrenset med dører mot øvrig baderom. Det er ca. 0,5 meter åpning mellom dørene, bredde på dusjnise er ca. 2,2 meter og dybde ca. 1,3 meter. På flisgulvet under dørene er det limt på en gummilist i hele bredden av dusjnisen (ca. 2,2 meter). Fliser på gulv er 30x30 cm og mindre fliser i området rundt sluk i dusjnise. Det er i tillegg baderomsinnredning med to servanter, badekar, vegghengt bidé og toalett på badet.

Fall på gulv er ikke utført iht. teknisk forskrift. Det er fra sluk til dører i dusjnise ca. 0,6 meter og det er her registrert 4 mm fall mot sluk. Fall 1:50 på 0,6 meter er 12 mm.

- Teknisk forskrift 2010: "Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket."

Det er løse fliser og løs fugemasse i del av dusjnisje og ut i baderommet. Stedvis mangler fugemassen og det er betydelig kalkutslag i fugene. Dusjvann presses opp mellom flisene når man trår på gulvet i dette området.

- Løse fliser på gulvet kan ha flere årsaker, herunder nevnes bl.a.: svak dimensjonering av bjelkelag med sig i konstruksjonen og påfølgende brudd i flislim, feil ved montering av fliser og påfølgende løse fliser. Mindre sannsynlig årsak er utetthet i tettesjikt/membran med påfølgende fukt i underliggende konstruksjon og fliser som løsner. Nærmere undersøkelser av konstruksjonen må utføres for å avklare årsak.

Sprekk i fliser omtrentlig midt i baderommet, lengde på sprekk er ca. 1,6 meter. Målinger av planhet på gulv viser at området med sprekk er laveste punkt på badet. Gulvet kan ha vært bygget slik, men det er lite sannsynlig.

- Mest sannsynlige årsak til at sprekk i fliser er svak dimensjonering av bjelkelag med påfølgende sig i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser av konstruksjonen må utføres for å avklare årsak.

KONKLUSJON

Svikt: Det er påvist feil fall på gulv i dusjnisje iht. angitt referansenivå. Dersom fall til sluk hadde vært korrekt utført ville det ikke vært nødvendig med gummilist på gulvet for å hindre dusjvann fra å renne inn mot midten av badegulvet.

Mulig skjult svikt: svak dimensjonering av bjelkelaget er mest sannsynlig årsak til brudd i fliser og løse fliser, nærmere undersøkelser må utføres for avklaring.

VURDERING AV FUNKSJONSSVIKT

Det ansees å være betydelig funksjonssvikt som følge av utførelse av fall på gulv. Lite og feil fall på gulv medfører at dusjvann ledes til midt i baderommet.

UTBEDRING/ REPARASJONSBEKRIVELSE

Sammendrag av relevant utvendig utbedringsmetodikk:

- Demontering av installasjoner og innredning på våtrommet.
- Riving av fliser, membran og plater på vegg.
- Evt. tiltak med bjelkelag, påstøp og varmekabel må vurderes når konstruksjonen er nærmere undersøkt.
- Sparkle fall til sluk, legge nye plater på vegg, ny membran og nye fliser.
- Remontering av installasjoner og innredning.
- Deponi av avfall.

KOSTNAD

Kun kostnad for arbeid og materialer for riving av fliser, membran og veggplater, fallbygging på eksisterende avretting, legging av nye veggplater, ny membran og nye fliser, de- og remontering av innredning og installasjoner samt deponering av avfall er medtatt i denne post.

Evt. tiltak med bjelkelag, påstøp og varmekabel er ikke medtatt i kostnadsestimat.

- Estimert kostnad kr. 450.000, -

AVVIK FRA REFERANSENIVÅ

Ja. Det er bekreftet svikt som avviker negativt i forhold til referansenivå. Våtrommet er ikke utført iht. gjeldende krav til fall på gulv i 2010.

HAR ÅRSAKEN SAMMENHENG MED KONSTRUKSJONSFEIL ELLER DÅRLIG HÅNDVERKSSKIKK

Fallforhold på gulv: Ja. Avvik av denne type er en følge av dårlig håndverksskikk.

Nærmere undersøkelser av konstruksjonen må utføres for å avklare evt. konstruksjonsfeil i bjelkelaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	03.06.2019		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	18.06.2019		Gjennomgått	0	Nei
Tilstandsrapport	02.02.2023		Gjennomgått	0	Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Andre bilder



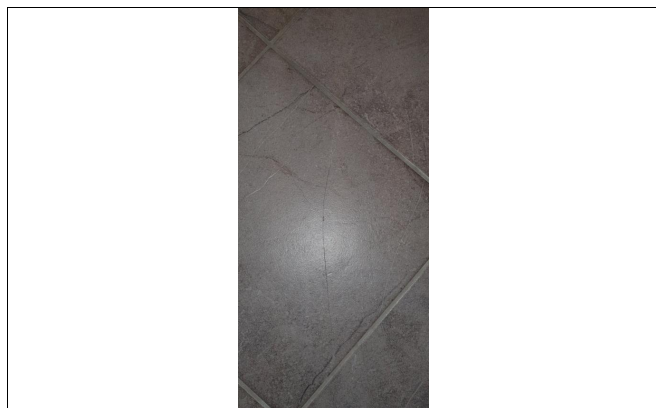
Dusjnise.



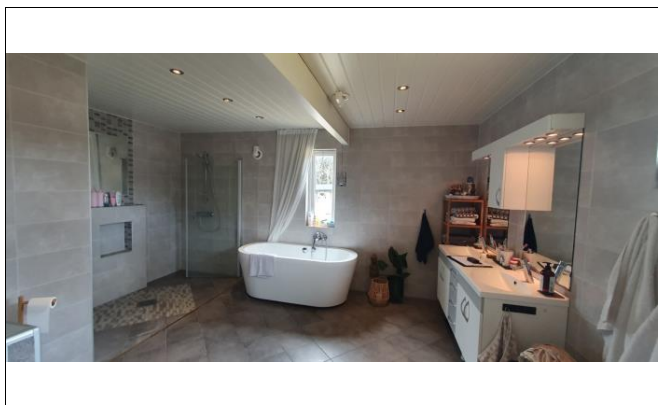
Gummilist som ligger på utsiden av dører i dusjnisen.



Bildet viser lengde på synlig sprekk i fliser.



Bildet viser sprekk i en av flisene.



Oversiktsbilde bad.

Egenerklæring

Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES

09 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eidsfjordveien 2259

Postadresse

Eidsfjordveien 2259

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober, 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi bodde der frem til juni i 2023, etter det had det vært leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Nicolaysen, Adrian

Selger

Nørve, Natalie Juliann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil fall på hovedbad, vann kom opp fra fliser enkelte steder ved dusjen. Har vært byttet fliser og fuger enkelt steder, etter dette har vi ikke opplevd dette. Usikker om dette er en løsning som vil fungere langsiktig, mtp fallet i gulvet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning. Og det er septiktank tilknyttet huset

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Var fjernet før vi overtok huset. Usikker på årstall dette ble fjernet. Men er gjort ordentlig.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2022
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ble rettet opp grunnflate og så lagt gulv.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bygg og service AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Hovedbad ble utført av ufaglærte, rundt om 10 år siden.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95192309

Egenerklæringsskjema

Name
Nicolaysen, Adrian

Date
2025-08-09

Identification

 Nicolaysen, Adrian

Name
Nørve, Natalie J Svendsen

Date
2025-08-09

Identification

 Nørve, Natalie J Svendsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nicolaysen, Adrian	09/08-2025	BANKID
Nørve, Natalie J Svendsen	17:34:23	BANKID
	09/08-2025	
	17:34:58	



051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.08.2025 18:46 Eiendomsdata verifisert: 06.08.2025 18:46	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.0 0.0 2.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 2.0 0.0 2.0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1866-73/43/0 Tilknyttede grunneiendommer: 73/43/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Egenerklæring

Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES

09 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eidsfjordveien 2259

Postadresse

Eidsfjordveien 2259

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober, 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi bodde der frem til juni i 2023, etter det had det vært leid ut.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Nicolaysen, Adrian

Selger

Nørve, Natalie Juliann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil fall på hovedbad, vann kom opp fra fliser enkelte steder ved dusjen. Har vært byttet fliser og fuger enkelt steder, etter dette har vi ikke opplevd dette. Usikker om dette er en løsning som vil fungere langsiktig, mtp fallet i gulvet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannforsyning. Og det er septiktank tilknyttet huset

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Var fjernet før vi overtok huset. Usikker på årstall dette ble fjernet. Men er gjort ordentlig.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2022
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ble rettet opp grunnflate og så lagt gulv.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bygg og service AS
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Hovedbad ble utført av ufaglærte, rundt om 10 år siden.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95192309

Egenerklæringsskjema

Name
Nicolaysen, Adrian

Date
2025-08-09

Identification

 Nicolaysen, Adrian

Name
Nørve, Natalie J Svendsen

Date
2025-08-09

Identification

 Nørve, Natalie J Svendsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nicolaysen, Adrian	09/08-2025	BANKID
Nørve, Natalie J Svendsen	17:34:23	BANKID
	09/08-2025	
	17:34:58	

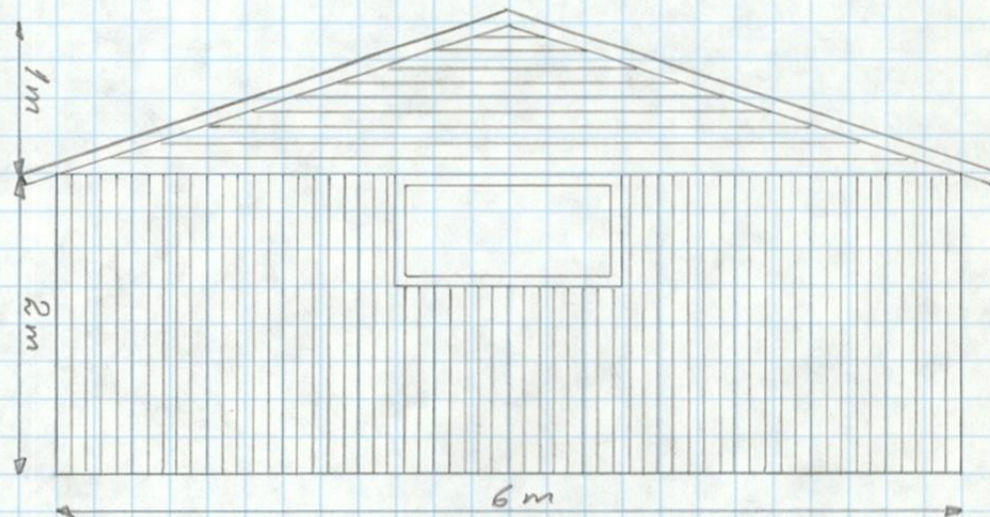
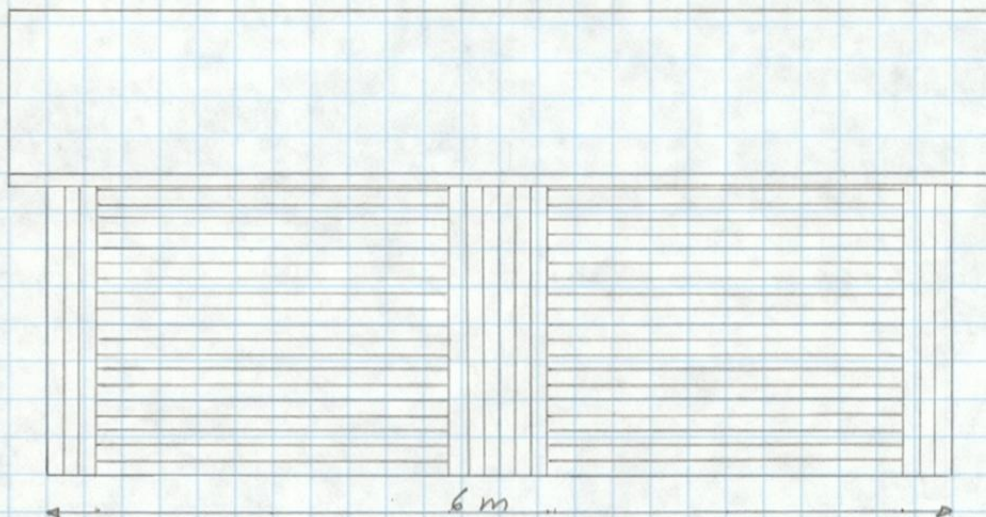
Byggeplaner datert 31/7 —1980

GODKJENNES i henhold til særutskrift

for sak nr. 304/80

Hordal bygningsråd, den 22/9 —1980

Bygningssjef



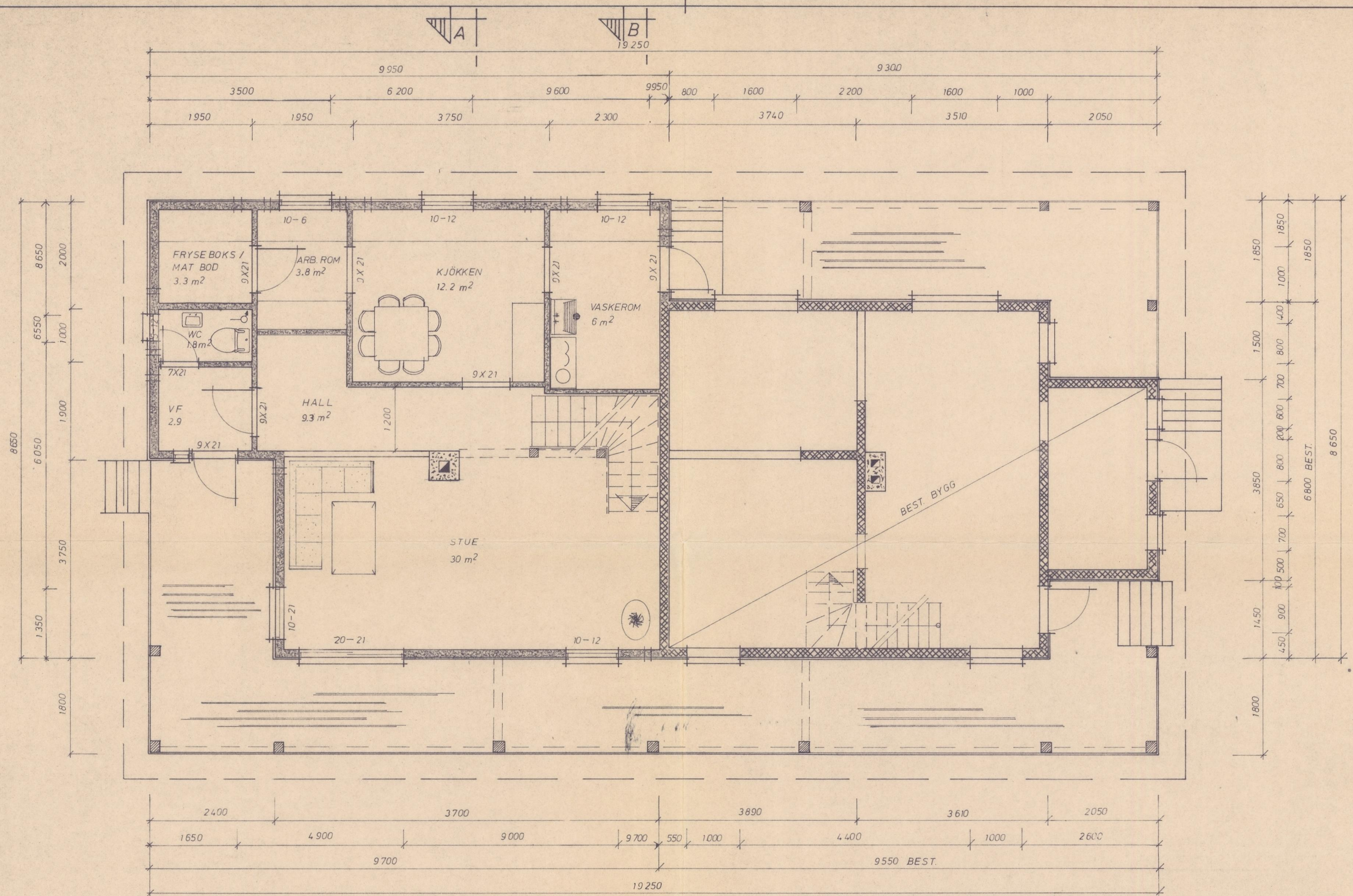
Målestokk 2cm = 1m



PLAN 2. ETG.

Byggeplaner datert 8/8 -1983
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr 305/83 F
 Hadsel-bygningssjef, den 1/9 -1983
 Bygningssjef

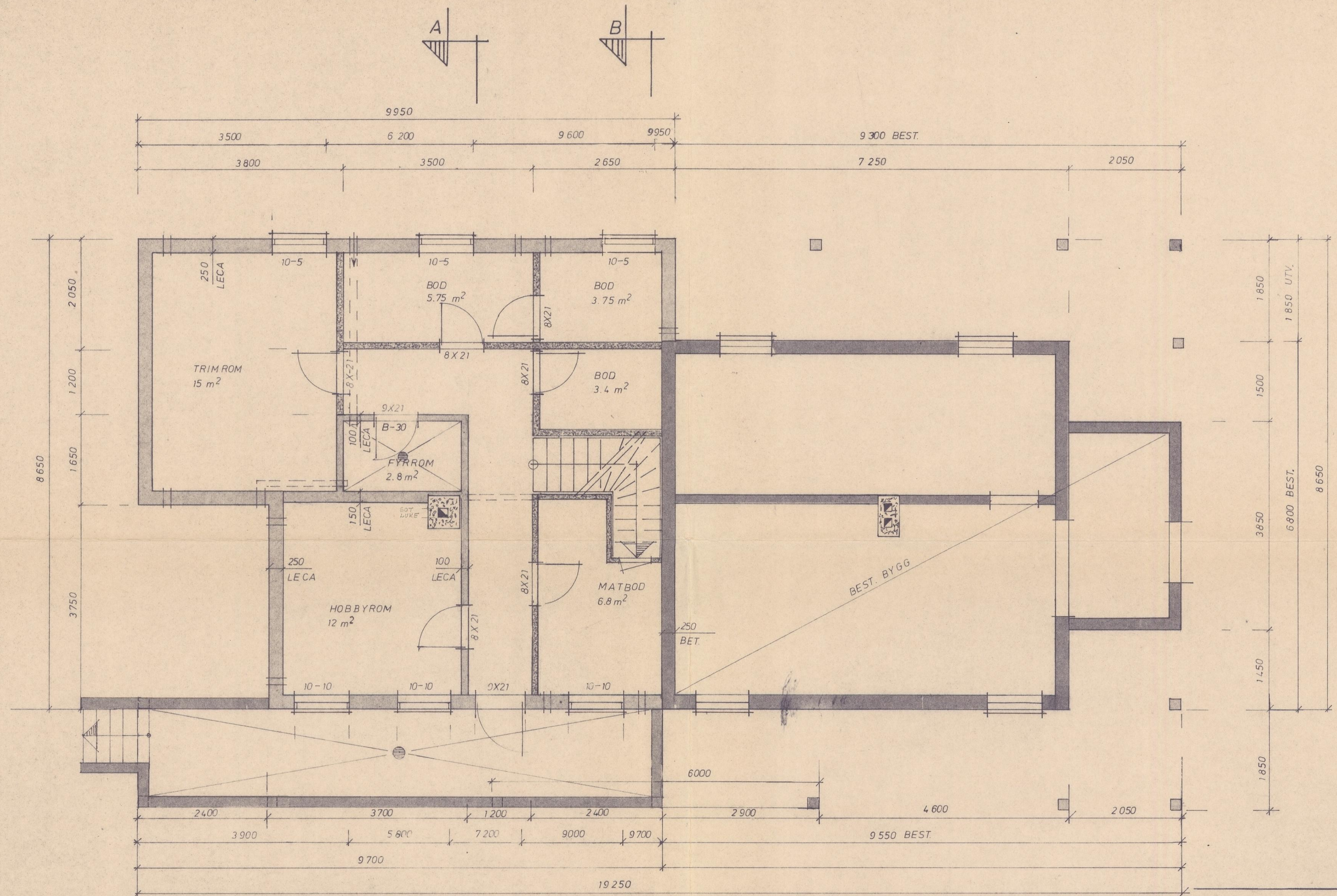
B	SOVEROM / TOALET	REV.	08.08.83	SIGN.
REV.	ANT.	TEKST	DATO	SIGN.
INGE NYMOEN KALSNES			TEGN. 1/8	
8440 BITTERSTAD			KONTR.	
GENERASJONSBOLIG			DATO: 28.06.83	
PLAN 2. ETG.			TEGN. NR	REV.
			03	8
INGENIÖR OLA STAVSETH			MÅLESTOKK	
8450 STOKMARKNES			1:50	



PLAN 1. ETG.

Byggeplaner datert 8.8.1983.
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr. 305/83 F
 Hadsel bygningsråd, den 1.9.1983
 Bygningssjef

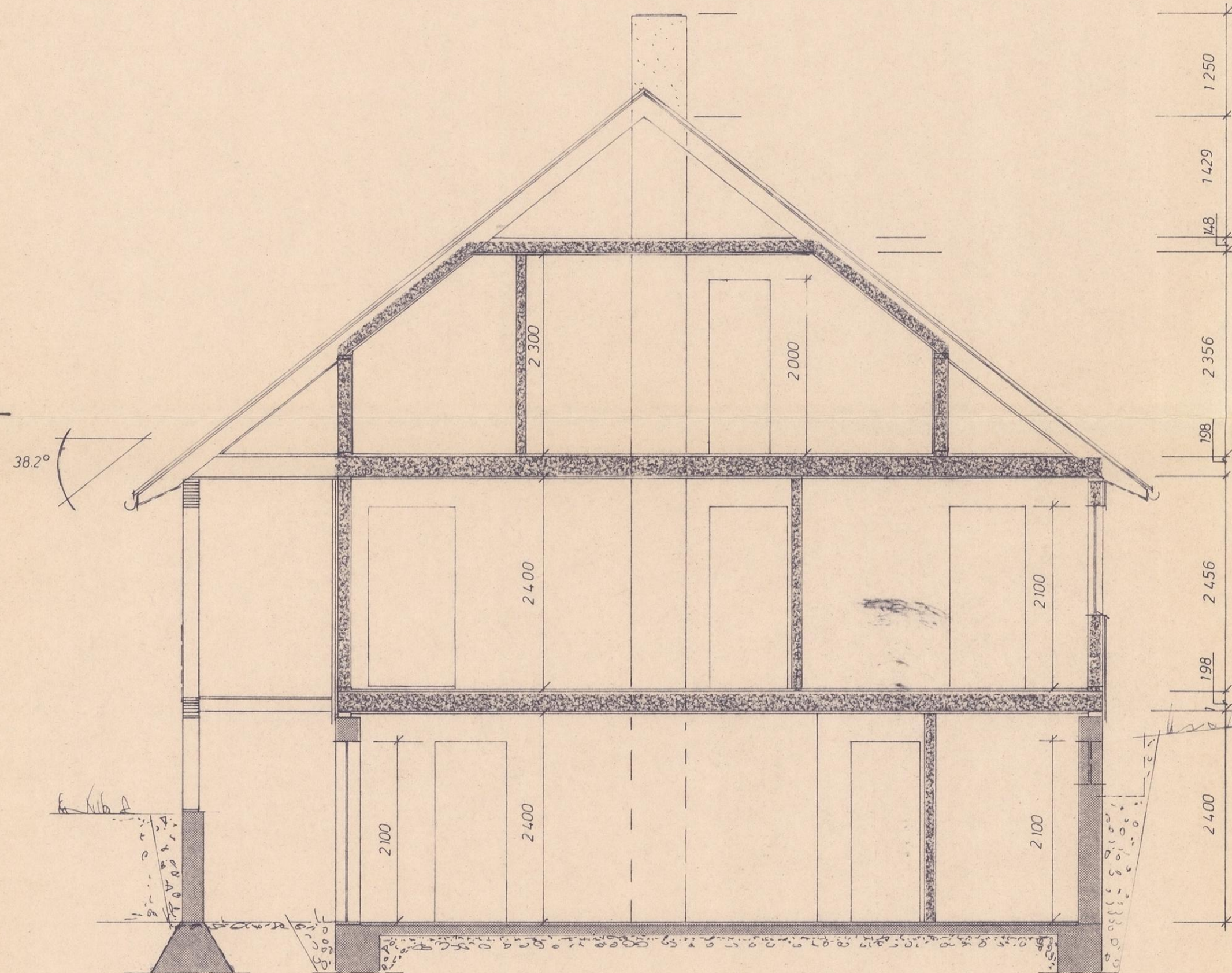
REV.	ANT.	TEKST	DATO.	SIGN.
		INGE NYMOEN KALSNES		
		8440 BITTERSTAD		
		GENERASJONSBOLIG		
		PLAN 1. ETG		
			DATO: 27.06.83	
			TEGN. NR	REV.
			02	
		INGENIÖR OLA STAVSETH		
		8450 STOKMARKNES		
			MÅLESTOKK	
			1:50	



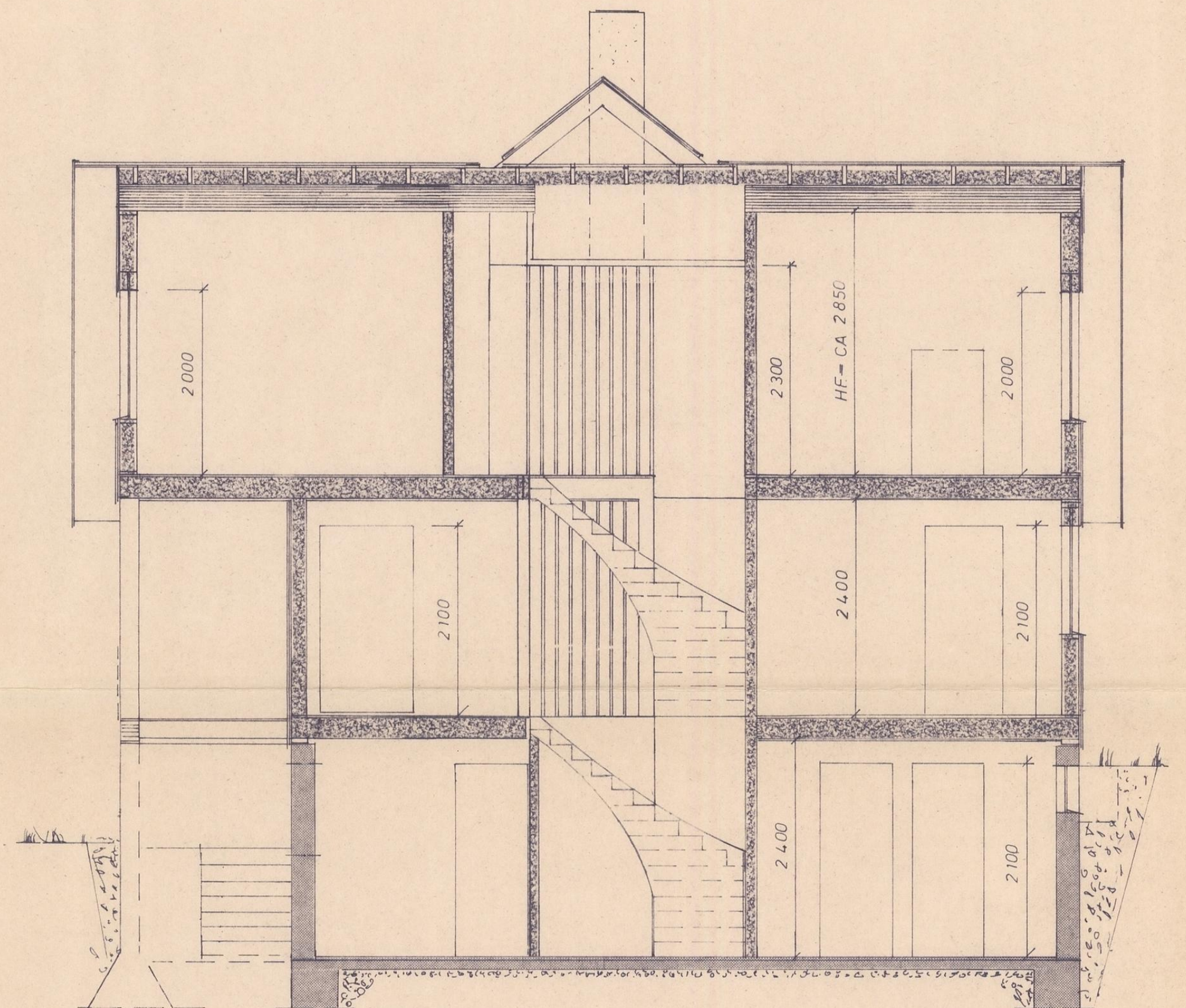
PLAN KJELLER

Byggeplaner datert 8/8 -1983
 GODKJENNES i henhold til særskrift
 for sak nr 305/83 F
 Hadsel bygrungråd, den 1/9 -1983
 Bygrungrådet

REV.	ANT.	TEKST	DATO:	SIGN.
		INGE NYMOEN KALSNES		
		8440 BITTERSTAD		
		GENERASJONSBOLIG		
		PLAN KJELLER		
			DATO: 20.06.83	
			TEGN. NR	REV.
			01	
		INGENIØR OLA STAVSETH		
		8450 STOKMARKNES		
			MÅLESTOKK	
			1:50	



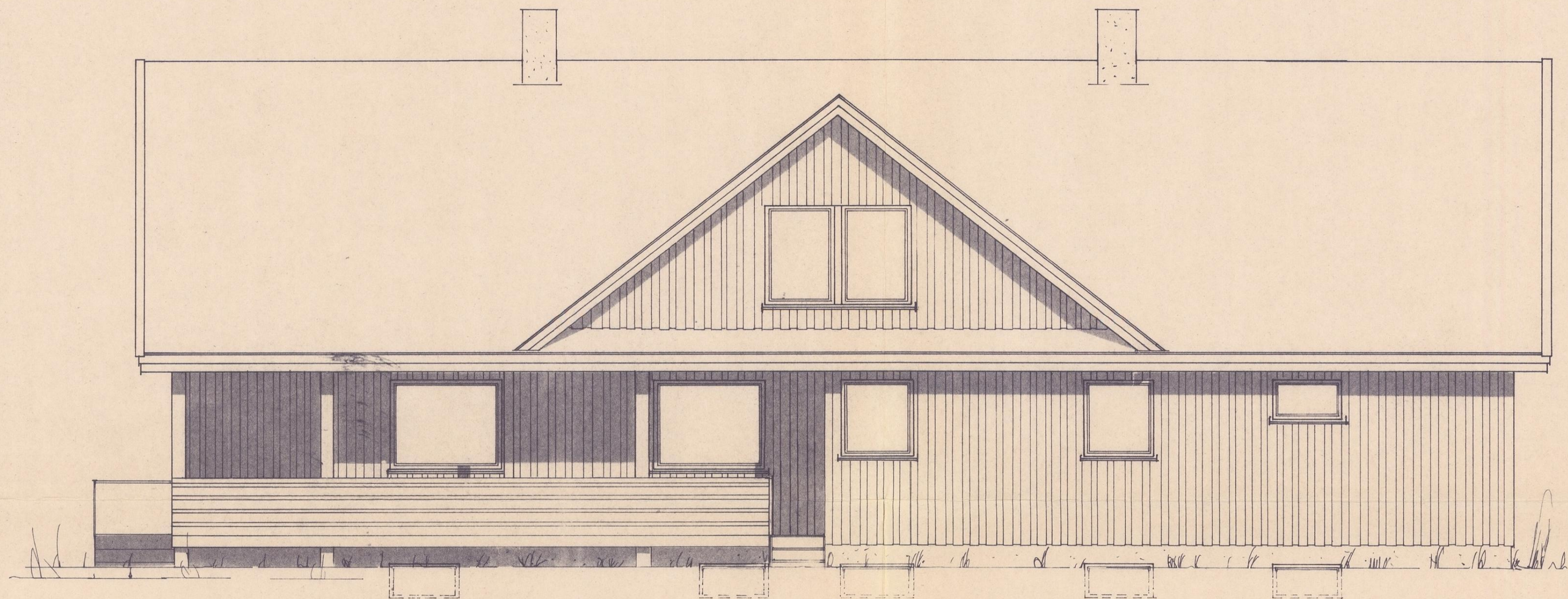
SNITT A-A



SNITT B-B

Byggeplaner dater 8.8 -1983
 GODKJENNES i henhold til særutskrift
 for sak nr. 305/83 F
 Hødsel bygningsråd den / -19
 Bygningssef

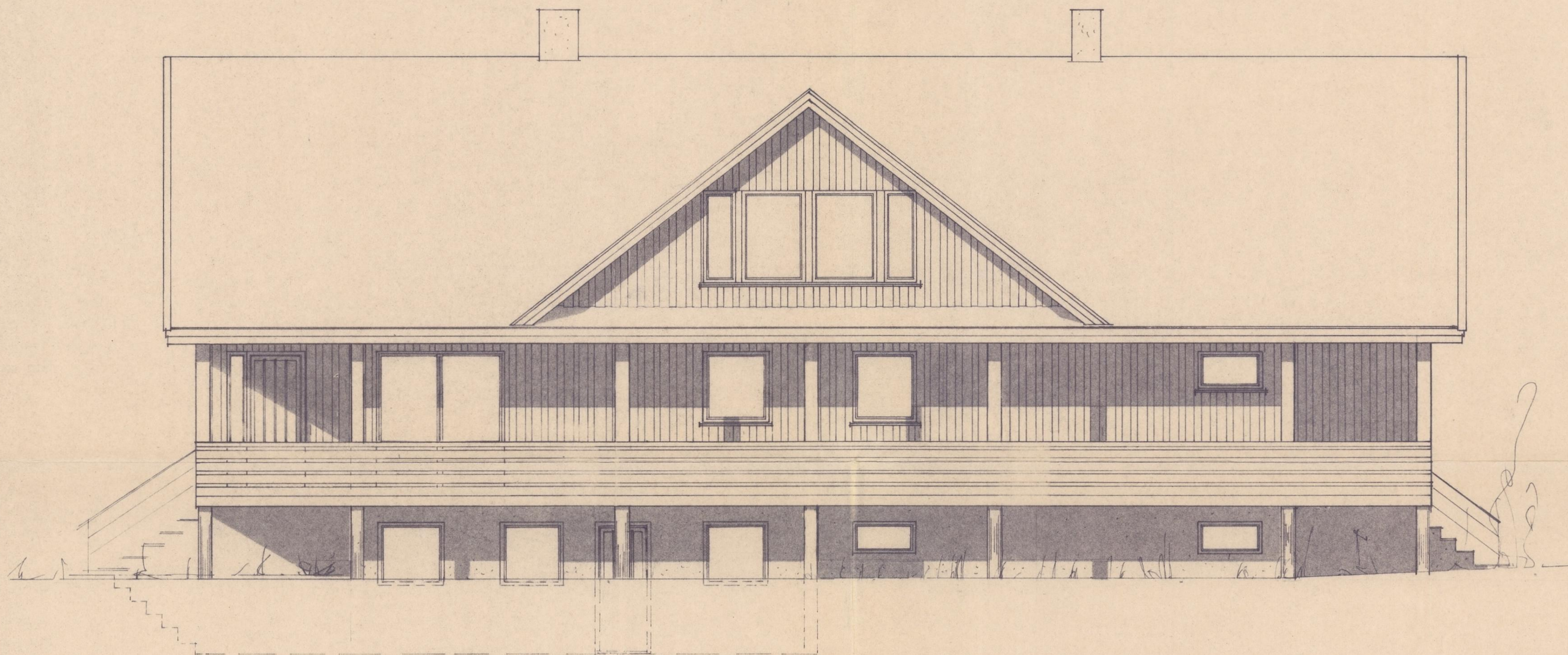
REV.	ANT.	TEKST	DATO	SIGN.
		INGE NYMOEN KALSNES		
		8440 BITTERSTAD		
		GENERASJONSBOLIG		
		SNITT A-A OG B-B		
			DATO 05.07.83	
			TEGN. NR	REV.
			04	
		INGENIÖR OLA STAVSETH		
		8450 STOKMARKNES		
			MÅLESTOKK	
			1 : 50	



FASADE MOT NORD

Byggeplaner datert 8/8 —1983
GODKJENNES i henhold til særskrift
for sak nr. 305/83 F
Hadsel bygningssråd, den 1/9 —1983
Bygningssjef

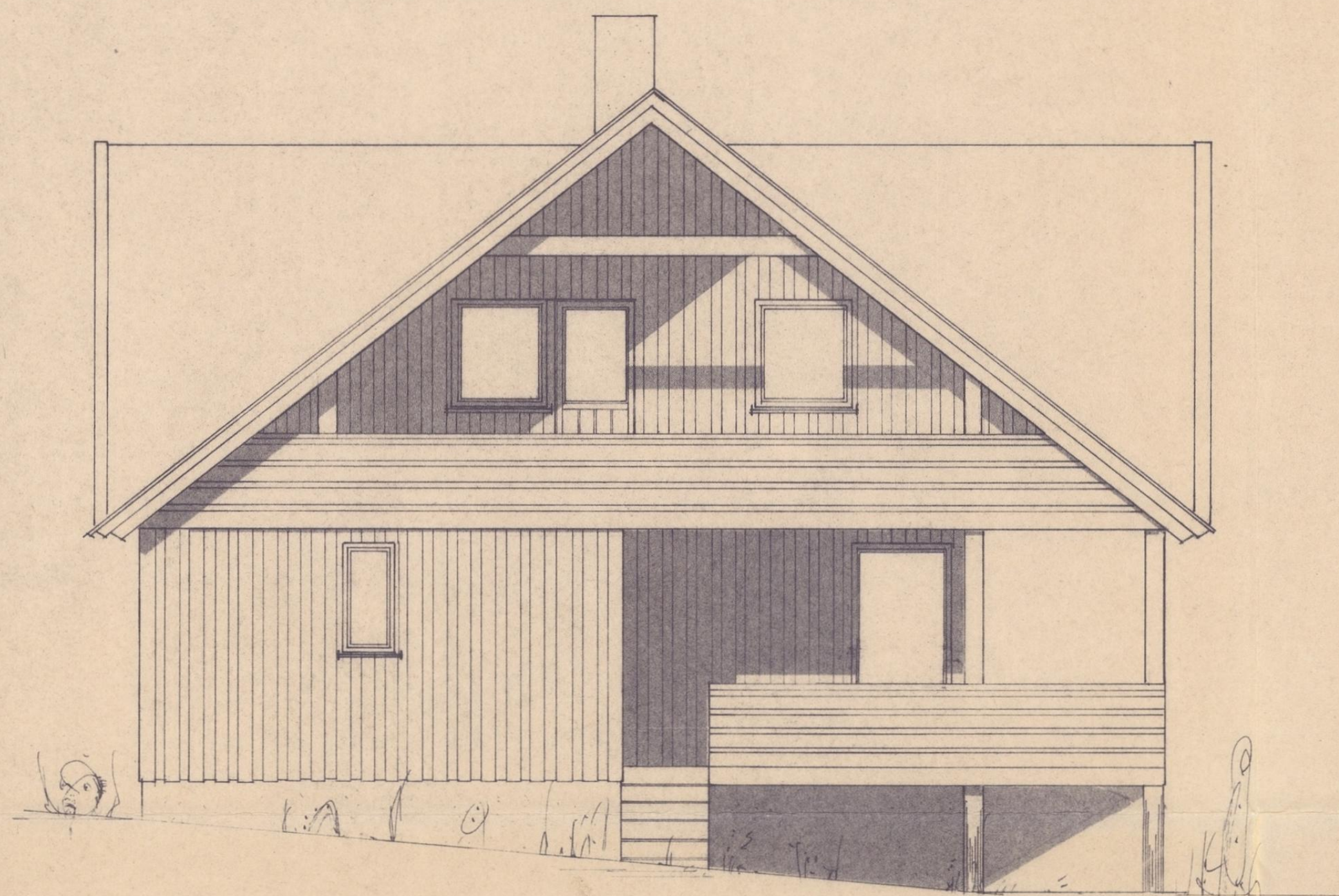
REV.	ANT.	TEKST	DATO:	SGN.
		INGE NYMOEN KALSNES	TEGN. 7/8	
		8440 BITTERSTAD	KONTR.	
		GENERASJONSBOLIG	DATO: 23.06.83	
		FASADE MOT NORD	TEGN. NR	REV.
			05	
		INGENIÖR OLA STAVSETH	MÅLESTOKK	
		8450 STOKMARKNES	1 : 50	



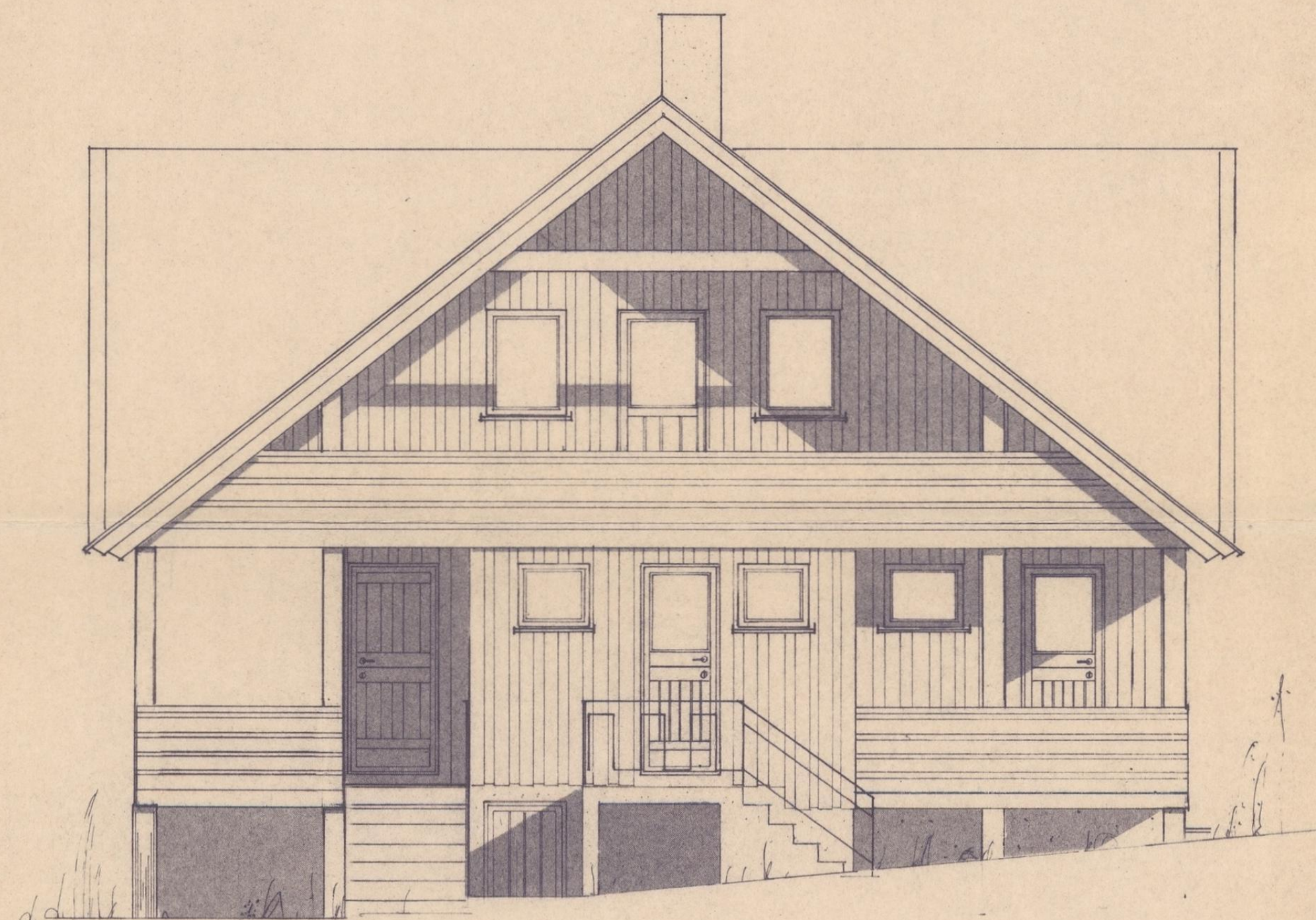
FASADE MOT SÖR

Byggeplaner godk. 8.8 — 1983
 GODKJENNES i henhold til særskrift
 for sak nr. 305/83 F
 Hødet bygningsrad, den 1.9 — 1983
 Bygningsrad

REV.	ANT.	TEKST	DATO:	
		INGE NYMOEN KALSNES	TEGN. 1/2	
		8440 BITTERSTAD	KONTR.	
		GENERASJONSPLAN	DATO: 17.06.83	
		FASADE MOT SÖR	TEGN. NR	REV.
			06	
		INGENIÖR OLA STAVSETH	MÅLESTOKK	
		8450 STOKMARKNES	1:50	



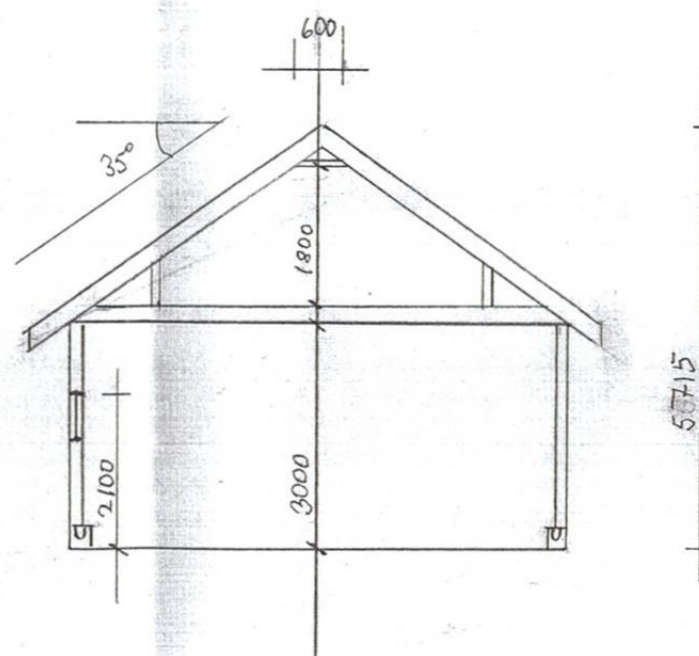
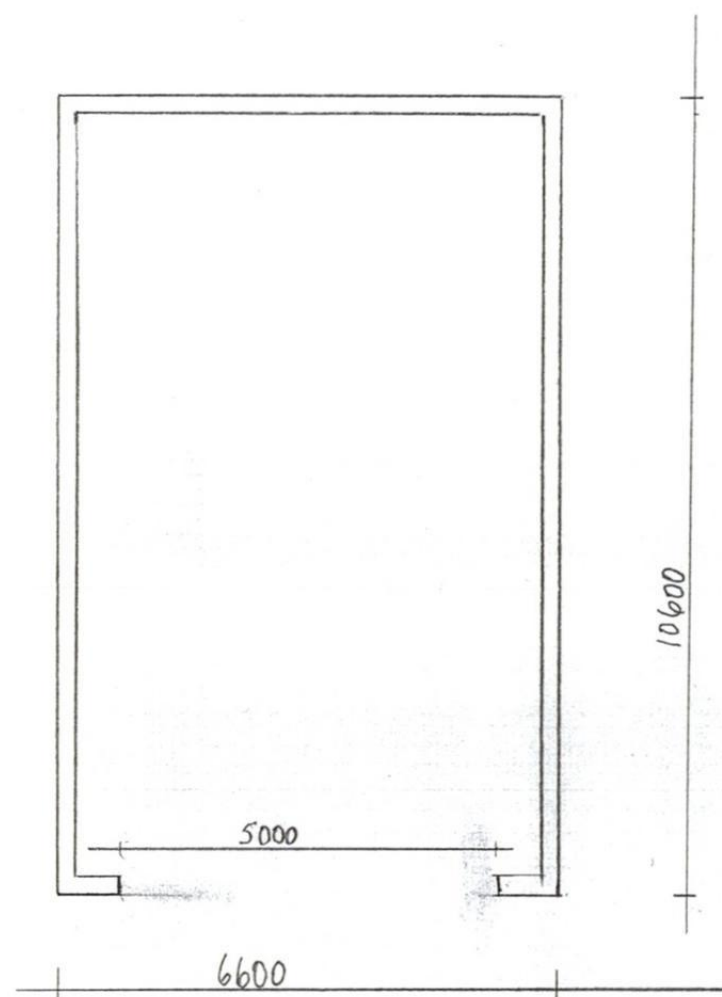
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST.

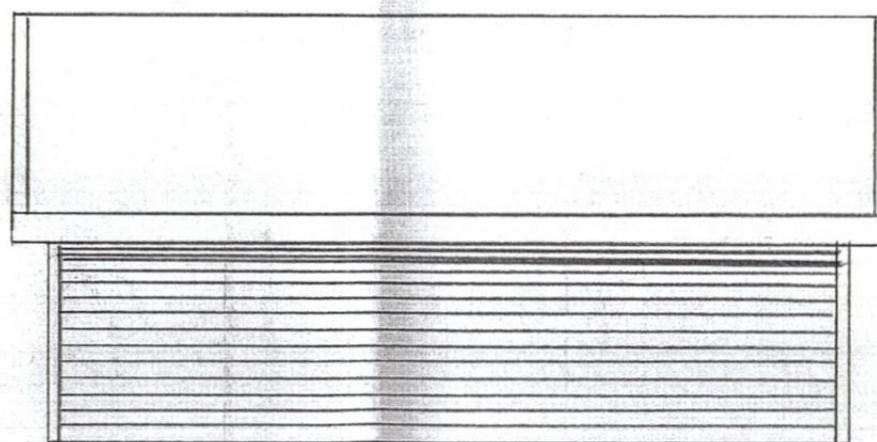
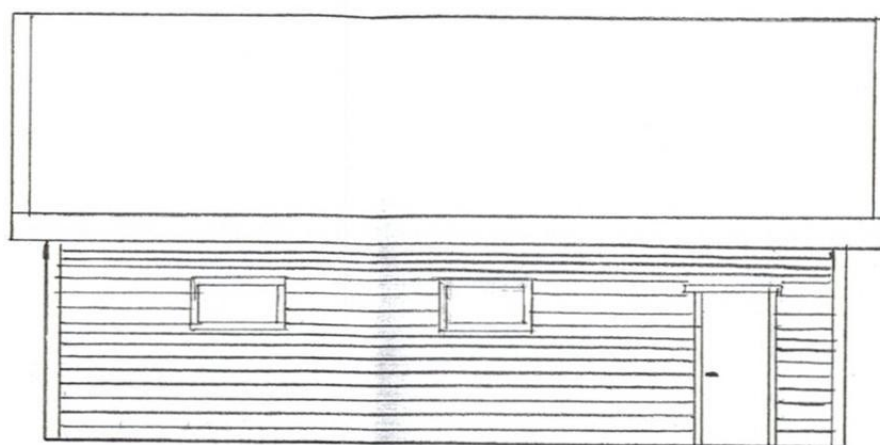
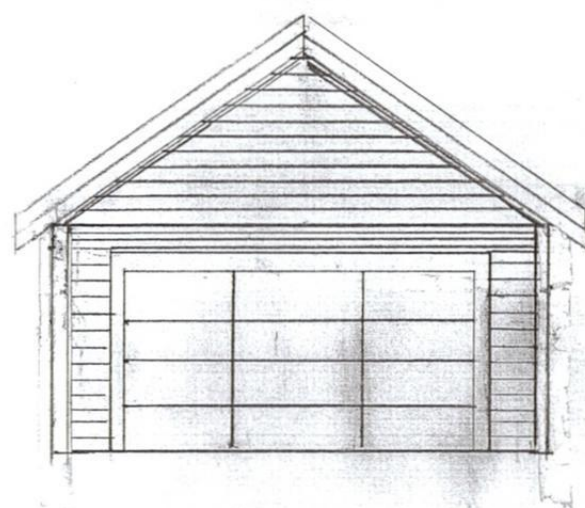
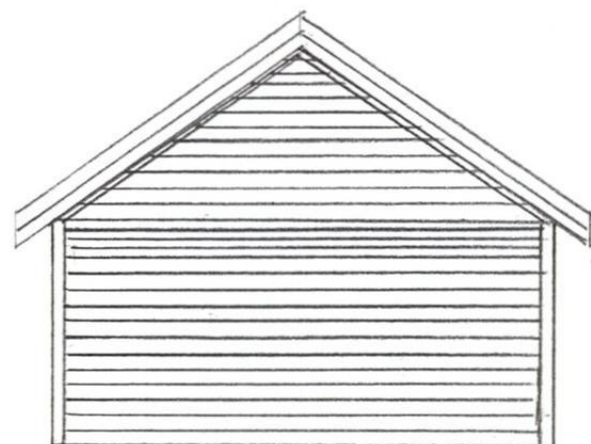
Byggeplaner dateret 8/8 -1983
 GODKJENTHET i henhold til skema nr. 1
 for sk. nr. 305/83 F
 Hædel bygningsskema den 1/9 -1983
 Bygningsskema

REV.	ANT.	TEKST	DATO:	SIGN.
		INGE NYMOEN KALSNES		
		8440 BITTERSTAD		
		GENERASJONSBOLIG	DATO: 12. 06. 83	
		FASAD MOT ÖST OG VEST	TEGN. NR	REV.
			07	
		INGENIÖR OLA STAVSETH	MÅLESTOKK	
		8450 STOKMARKNES	1 : 50	



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
7/7-08

1:100	GARASJE
22.05.08 TEGN. P.T.	PLAN / SNITT
	MONA SCHÖNNINGSEN



HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning
3/7-08

1 : 100	GARASJE
22.05.08 TEGN. P.T.	FASADER
	MONA SCHÖNNINGSSEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
KALSNES, 8440 BITTERSTAD					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Påbygg	Boligbygg	08.08.83	dato 01.09.83	sak 305/83F.	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Inge Nymoen, Kalsnes	8440 BITTERSTAD				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Inge Nymoen, Kalsnes	8440 BITTERSTAD				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Rolf Hemmingsen	8442 Kleiva i Vesterålen				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stokmarknes den 12. juli 1985

John H. Ness
 John H. Ness
 bygningssjefen

Arnt Willassen
 Arnt Willassen
 bygg. kontr.

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
	Kalsnes, 8440 Bitterstad		73/22		
	Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
	Påbygg	Boligbygg	08.08.83	01.09.83	305/83 F.
	Byggherre	Adresse			Tlf.
	Inge Nymoen	8440 Bitterstad			
Anmelder	Adresse			Tlf.	
Inge Nymoen	8440 Bitterstad				
Ansvarshavende	Adresse			Tlf.	
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for					
☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:					
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:					
<u>1. etg.</u>					
* - En del lyspunkt ikke tilkoblet.					
* - Ventiler i himling fra våte rom + kjøkken ikke montert.					
- Gelender til balkong ikke utført.					
* - Tetting med silikon mot dørterskel ytterdør i vaskerom.					
<u>2. etg.</u>					
* - Tetting rundt rør til radiator på bad.					
* - Ventil til himling i bad mangler.					
- Gelender foran tak/balkong.					
<u>Kjeller.</u>					
- Yttervegger i mur er ikke pusset.					
* Arbeidet må være utført innen: 19. april 1985.					
Øvrige arbeider innen juli 1985.					
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.					
Sted og dato		Stempel			
Stokmarknes		28.03.85			
		Underskrift			
Sendes til					
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐					



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-73/43/0/0
Adresse: Eidsfjordveien 2259, H0101
8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn: 20.02.2007

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 428

Konstruksjon Element
Siste feiing 23.01.2023

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	Lukket ildsted
-	Ukjent	SENTRALFYR

Røykløp 429

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 28.09.2020

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
-	Ukjent	OLJE FAST BRENSSEL



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Feiing	10.01.2012	Avsluttet	0	0
Feiing	23.01.2023	Avsluttet	0	0
Feiing	24.02.2022	Bomtur	0	0
Feiing	28.09.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	28.09.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	08.11.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	08.11.2016	Avsluttet	0	0
Feiing	12.10.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	12.10.2014	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	20.02.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	09.03.2010	Avsluttet	0	0
Feiing	24.02.2009	Avsluttet	0	0
Feiing	20.02.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	20.02.2007	Avsluttet	0	0
Feiing	01.03.2005	Avsluttet	0	0
Feiing	01.03.2005	Avsluttet	0	0
Feiing	19.03.2004	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 43	Kommune:	1866 Hadsel
Adresse:		Grunnkrets:	102 Vik
Veiadresse:	Eidsfjordveien 2259, gatenr 5200 8450 Stokmarknes	Valgkrets:	5 Langøya
Adressetilleggsnavn:	Kalsnes (Kilde: Tildelt av kommune)	Kirkesogn:	10080104 Hadsel
Oppdatert:	10.12.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.09.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 049,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	18.07.2008	Avgiver	1866/73/44	-1 155,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/73/43	1 155,9
Kartforretning	Forretning:	16.07.2008	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2009	Berørt	1866/73/8	0,0
			Berørt	1866/73/22	0,0
			Berørt	1866/73/23	0,0
			Berørt	1866/73/43	0,0
Kartforretning	Forretning:	16.07.2008	Berørt	1866/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2009	Berørt	1866/73/8	0,0
			Berørt	1866/73/22	0,0
			Berørt	1866/73/23	0,0
			Berørt	1866/73/43	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.09.1988	Avgiver	1866/73/22	-892,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1866/73/43	892,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eidsfjordveien 2259	Bolig	297,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	132,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	297,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	297,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	189894600			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			112,0		112,0				
H01	1		120,0		120,0				
H02			65,0		65,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	189894619			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	83,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	83,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300049784			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01	65,0	65,0
L01	18,0	18,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/73/43/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2025



0 25 50 m

Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/73/43/0/0

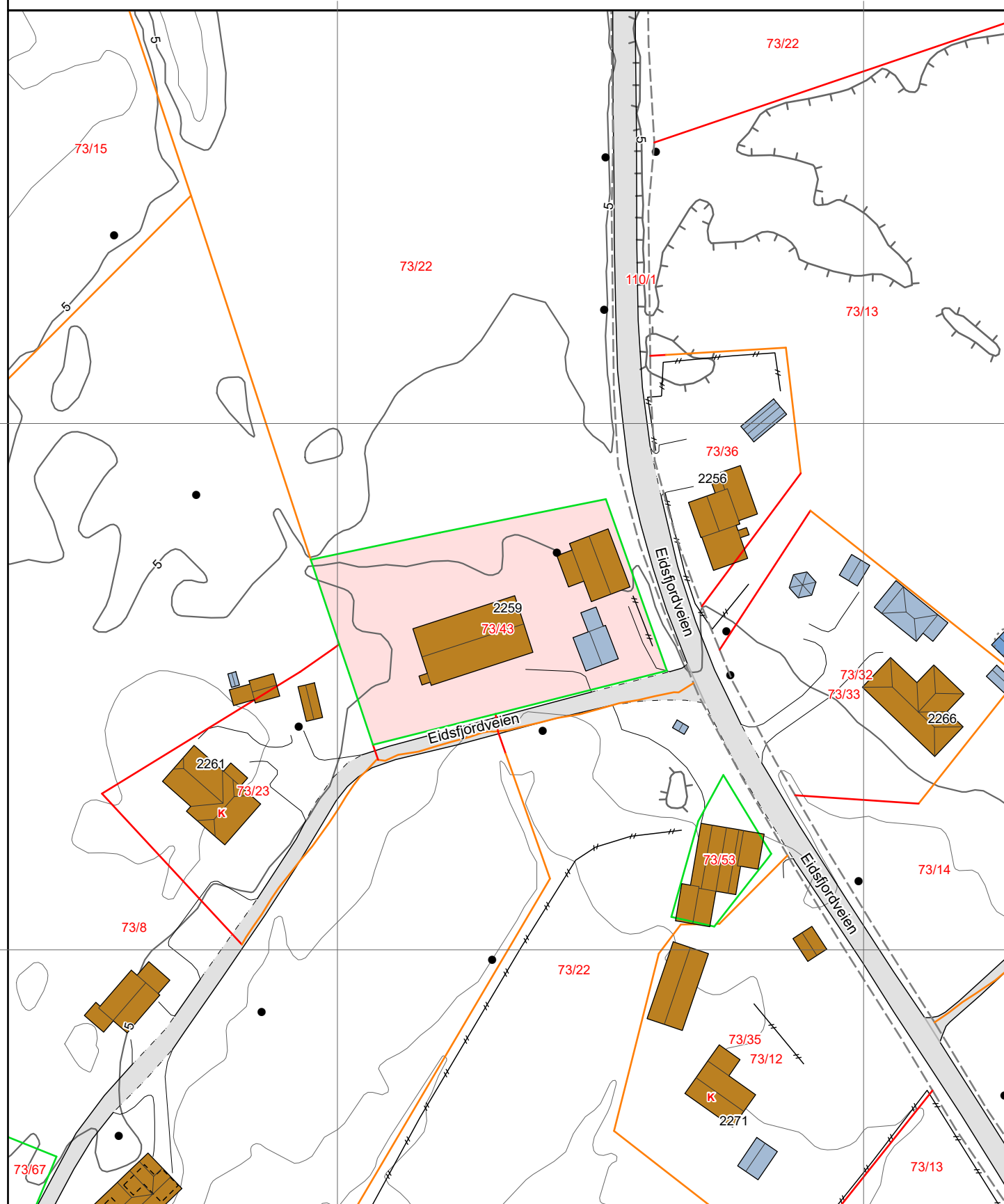
Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |



..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 2.2.2025



A horizontal scale bar with markings at 0, 25, and 50 m.

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommunes Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

HADSEL KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
MÅLEBREV

J nr	10/88
Målebrev nr	79/88

Målebrev over—

Gnr 73	Bnr 43	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
06.10.88 07794
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 16.08.88	holdt—
------------------	--------

Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 73,
bnr. 22 i Hadsel.

Forretningen ble rekvirert av—

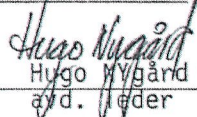
Inge Nymoen

Bestyrer ved forretningen var—

Hugo Nygård

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Stokmarknes _____ den 26.09.88


Hugo Nygård
adv. leder

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Nr 5816 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.16 - Blanketten brukes både som original og gjenspart av målebrev



Gnr. 73 bnr. 43

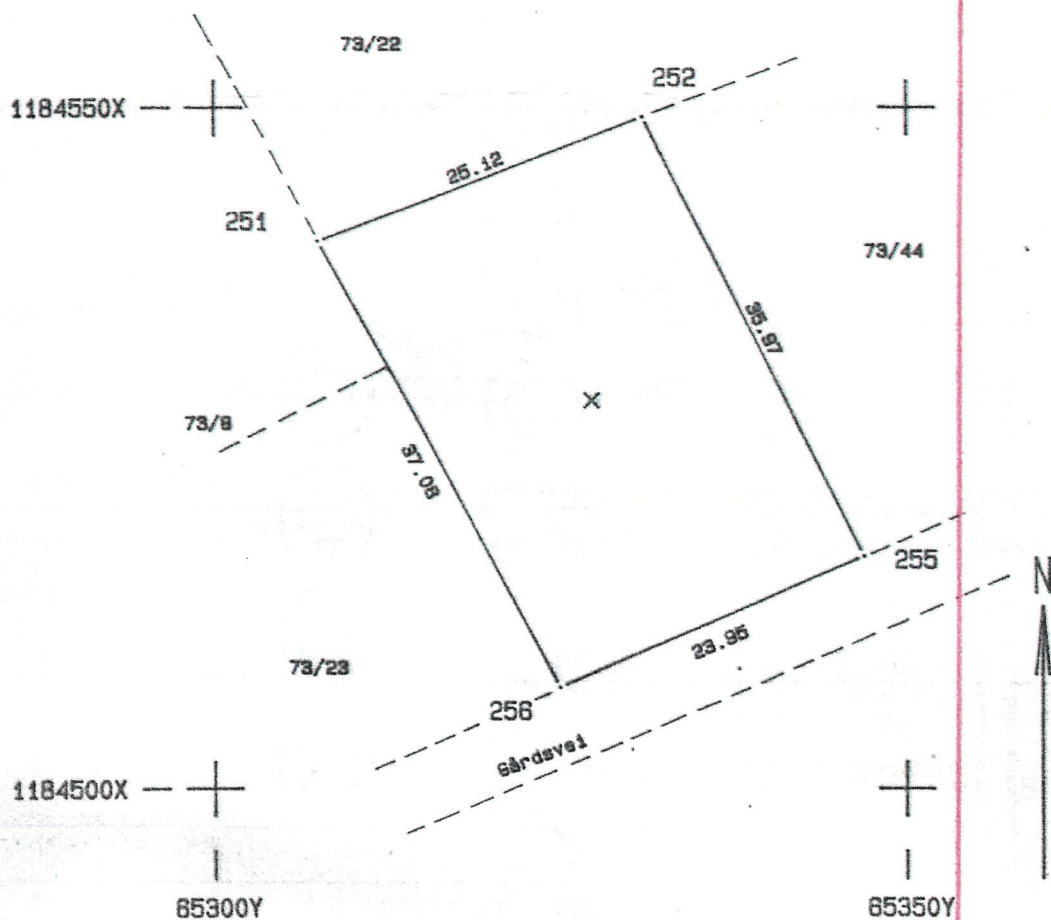
MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 1184528 Y= 85327

Koordinatsystem : NGO akse 4 Kartblad DY 247-1-10

Målestokk M=1: 500 Areal 892.3m²

Punkt	X	Y	merking	avstand	
65004	251	1184540.24	85307.54	Jordmerke	25.12
65004	252	1184549.31	85330.97	Jordmerke	35.97
65004	255	1184517.07	85348.91	Jordmerke	23.95
65004	258	1184507.52	85324.95	Jordmerke	37.08





NYMOEN

A/S KALSNES
HANDEL

SLOTTNES

SELJESETH
MEK. VERKSTED

FYLKESVEI

SKAGEN

NYMOEN

PRIVAT GÅRDSVEI

BJARNE ANDREASSEN

SONJA ANKER

Byggeplaner datert 8/8 —1983

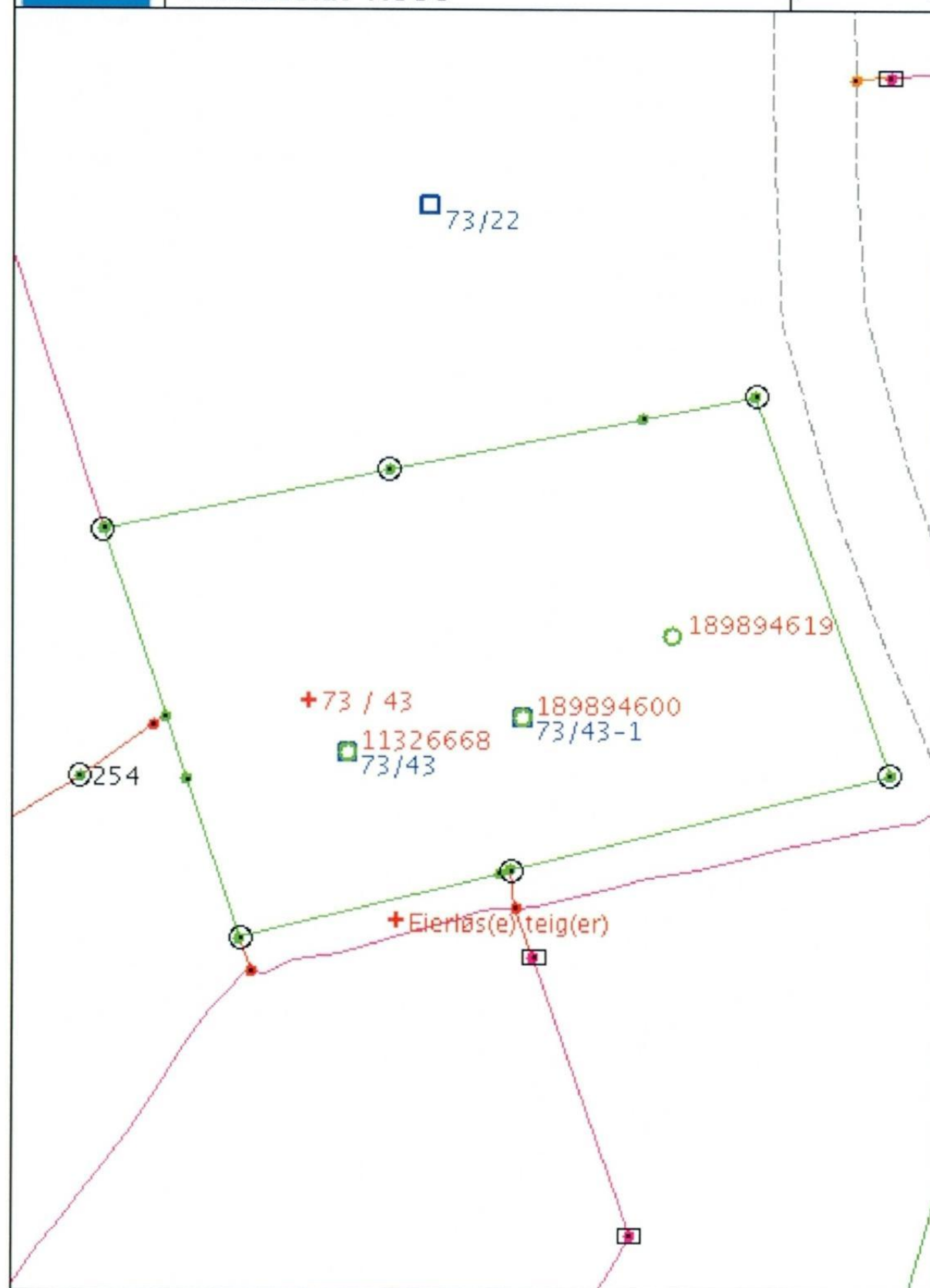
GODKJENNES i henhold til særutskrift

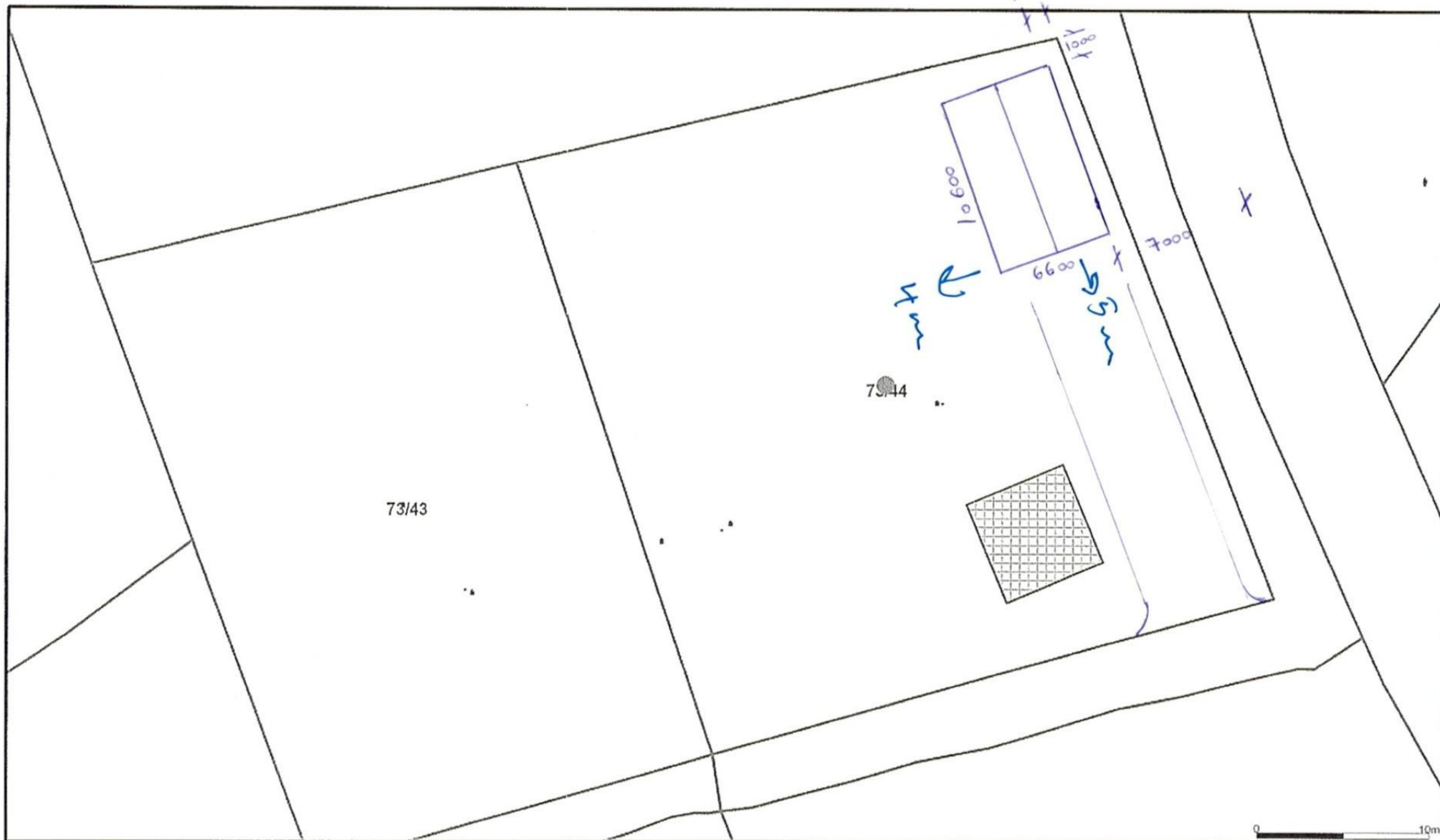
for søk nr. 305/83 F

Hodset bygningstråd, den 1/9 —1983

Bygningssjef

REV.	ANT.	TEKST	DATO.	SIGN.
		INGE NYMOEN KALSNES 8440 BITTERSTAD	TEGN. Y.	
		GENERASJONS BOLIG SITUASJONSPLAN — UTSNITT— 73/ 22	KONTR.	
		INGENIÖR OLA STAVSETH 8450 STOKMARKNES	DATO: 06. 07. 83 TEGN. NR 00	REV.
			MÅLESTOKK 1: 500	





73/43

73/44

Beliggenhet og høyder nå oppfattes som orienterende.

HADSEL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

26 3/7-08



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Dato: 2008.05.29
Sign: char

Dag-Harry Jakobsen



1:500

Gnr. **73** Bnr. **44** Feste

Representasjonspunkt
 X **1184544,6** Y **65425,1**

Kartblad
DY247-1-10

Målestokk
1 : 500

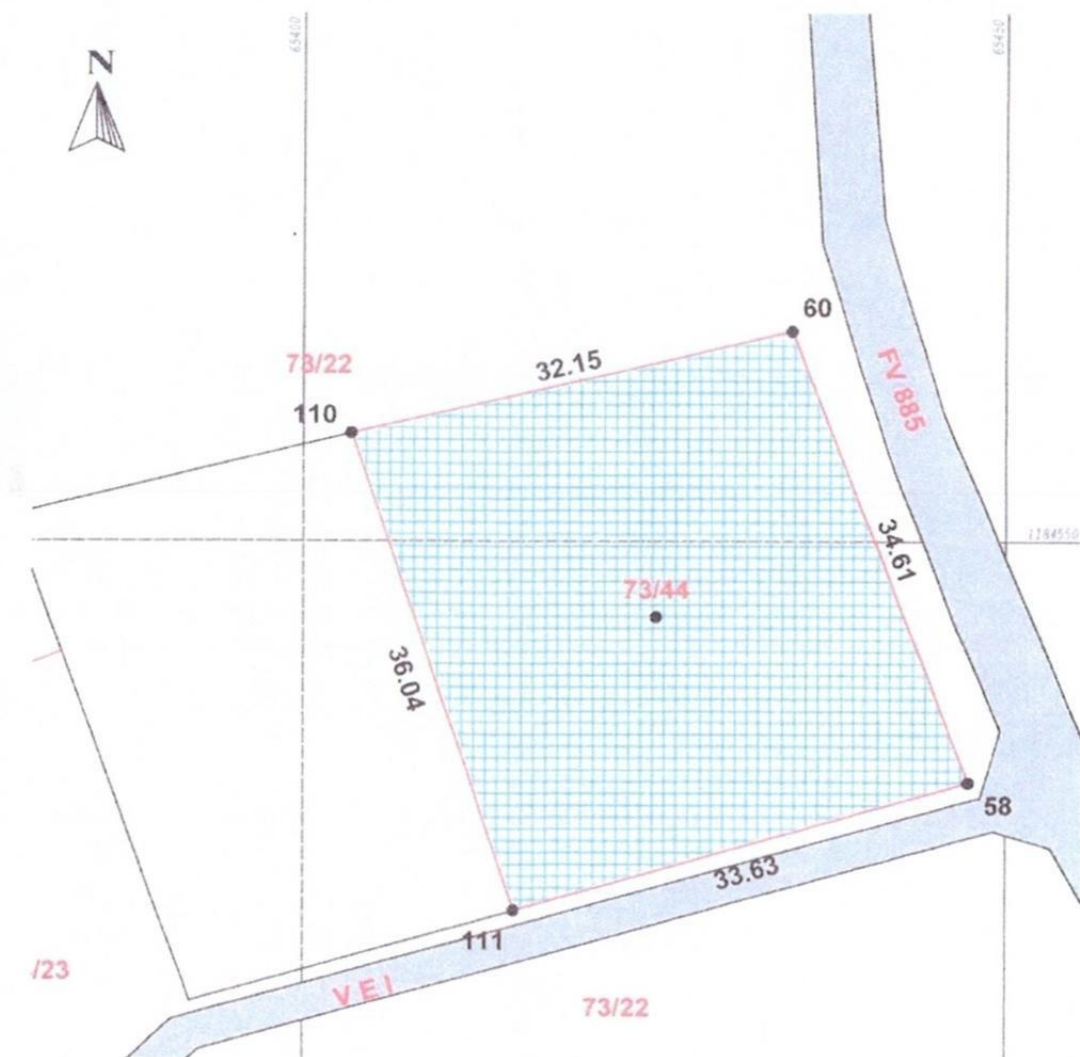
Areal
1155,9 m²

MÅLEBREVKART

J.nr.
1988-0010

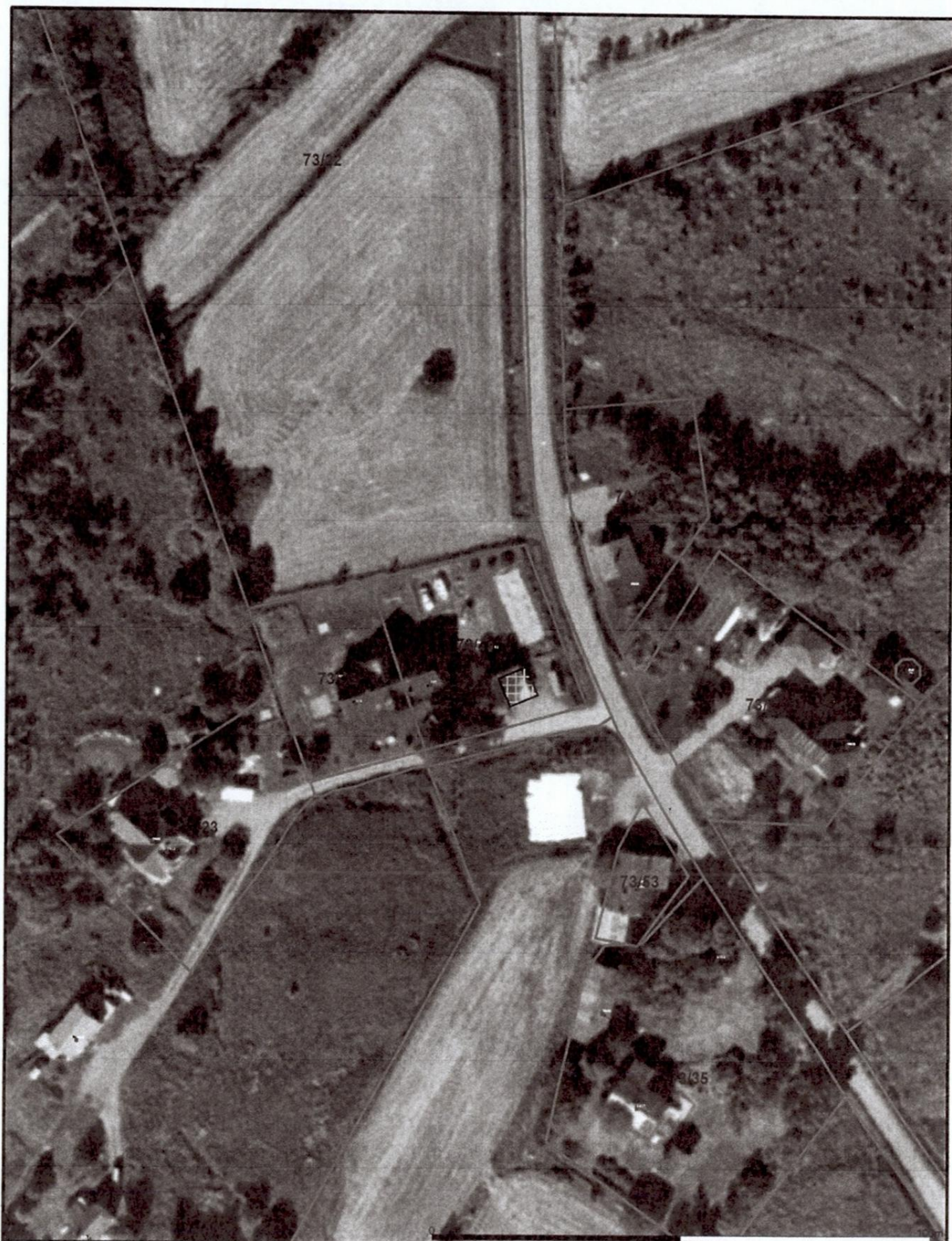
Målebrev nr.
2004-0050

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
111	1184523,58	65415,00	36,04		Jordmerke
110	1184557,73	65403,48	32,15		Jordmerke
60	1184564,99	65434,80	34,61		Jordmerke
58	1184532,74	65447,35	33,63		Jordmerke



HADSEL KOMMUNE
 Teknisk forvaltning

Handwritten signature and date: 2/2-09



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



HADSEL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Dato: 2008.04.21
Skap: Jøst



Skala:
1:1000



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 73 **Bruksnr.:** 43**Adresse:** Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES**Referanse:** 75250019

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg
Kommentar
Omsøkt tiltak fra 1983 har ferdigattest.

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 73 **Bruksnr.:** 43**Adresse:** Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES**Referanse:** 75250019

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Hadsel Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1866 **Gårdsnr.:** 73 **Bruksnr.:** 43
Adresse: Eidsfjordveien 2259, 8450 STOKMARKNES
Referanse: 75250019

Kommuneplan vedtatt	
Dato	10.04.2014
Planen vedlagt	Ja
	Den uregulerte tomte er i LNFR + LNFR der spredt bolig er tillatt

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

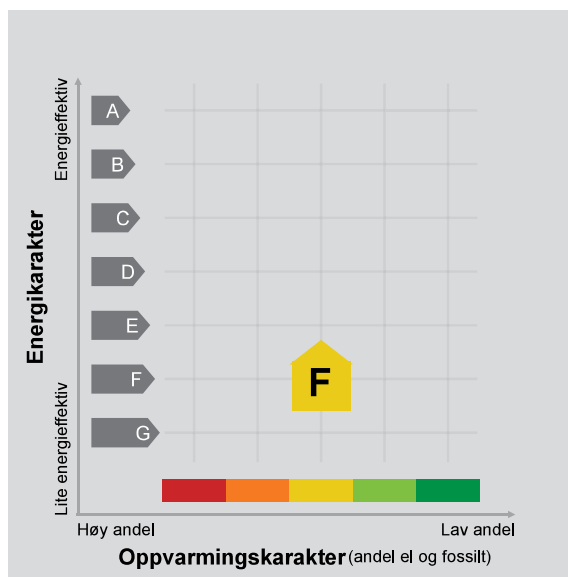
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Adresse	Eidsfjordveien 2259
Postnummer	8450
Sted	STOKMARKNES
Kommunenavn	Hadsel
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	189894600
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-173527
Dato	26.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peis med automatikk på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Etterisolering av kjellervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 343
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttetes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 11: Tiltak tenningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte: nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Eidsfjordveien 2259

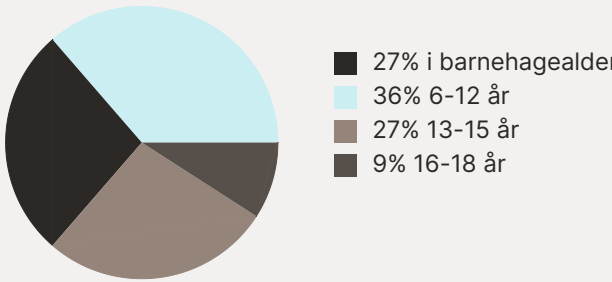
Offentlig transport

🚶 Varvika	11 min 🚶
Linje 832	0.9 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	15 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 43 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
84 elever, 7 klasser	7.1 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
478 elever, 31 klasser	16.6 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole	18 min 🚶
180 elever	16.4 km
Sortland videregående skole - Filial ...	25 min 🚶

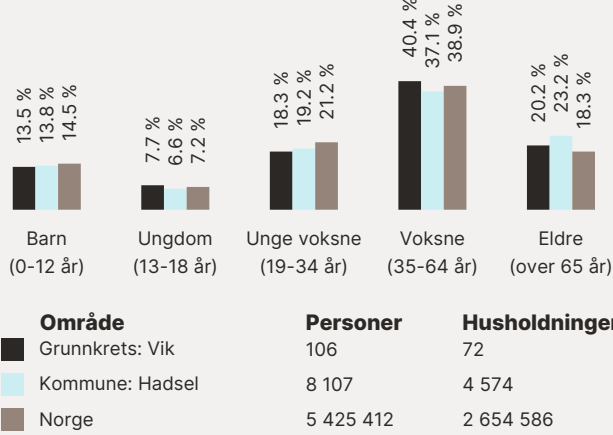
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Aspåsen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
29 barn	7 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år)	18 min 🚶
66 barn	16.8 km
Grytting barnehage (0-5 år)	18 min 🚶
22 barn	17.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes	18 min 🚶
Coop Prix Stokmarknes	18 min 🚶
PostNord	16.5 km

Sport

🏊 Lomstjønnå skøytebane	6 min 🚶
Isbane	5.1 km
🏊 Sandnesåsen aktivitetsanlegg	8 min 🚶
Ballspill	6.5 km
🏊 Feel24 Stokmarknes	18 min 🚶
🏊 Feel24 Stokmarknes Søndre	18 min 🚶

